

TRIBUNALE DI CATANIA

SESTA SEZIONE CIVILE – ESECUZIONI IMMOBILIARI

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Procedura esecutiva immobiliare

n° 1419/2017 R.G.Es.

Promossa da [REDACTED]

Nei confronti di
[REDACTED]

**Immobili in Catania: Bottega in Corso Indipendenza civv.44, 46, 48
angolo viale Querini civ.2, appartamento in via Divisione Julia civ.37,
laboratorio artigianale in via Divisione Julia civ.14**

Consulenza Tecnica d'ufficio

RELAZIONE

ASTE
GIUDIZIARIE.it

G.E.: Dott.ssa Venera Fazio

Consulente Tecnico d'ufficio: Dott. Ing. Leone Giuseppe



SOMMARIO

1. CRONOLOGIA DEGLI EVENTI E DEGLI ATTI PRODOTTI DALLE PARTI.....	2
2. DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI PERITALI	3
3. EVASIONE DEL MANDATO.....	4
3.1 Quesito a.....	4
3.2 Quesito b.....	6
3.3 Quesito c.....	6
3.4 Quesito d.....	6
3.5 Quesito e.....	8
3.6 Quesito f.....	9
3.7 Quesito g.....	10
3.8 Quesito h.....	13
3.9 Quesito i.....	13
3.10 Quesito j.....	20
3.11 Quesito k.....	20
3.12 Quesito l.....	21
3.13 Quesito m.....	21
3.14 Quesito n.....	21
3.15 Quesito o.....	21
3.16 Quesito p.....	21
3.17 Quesito q.....	22
3.18 Quesito r.....	22
3.18.1 BOTTEGA IN CORSO INDIPENDENZA CIVV.44/46/49 E VIALE QUERINI CIV.2	23
3.18.2 LABORATORIO IN VIA DIVISIONE JULIA CIV.14.....	27
3.18.3 APPARTAMENTO IN VIA DIVISIONE JULIA CIV.37.....	30
3.19 Quesito s.....	39
VALORE DI MERCATO DELLA BOTTEGA IN CORSO INDIPENDENZA CIVV.44/46/49 E VIALE QUERINI CIV.2.....	41
3.20 Quesito t.....	54
3.21 Quesito u.....	55
3.22 Quesito v.....	56
3.23 Quesito w.....	56
3.24 Quesito x.....	56
4. CONCLUSIONI	56
SCHEDA RIEPILOGATIVA IMMOBILI PIGNORATI	57
ALLEGATI	58



1. CRONOLOGIA DEGLI EVENTI E DEGLI ATTI PRODOTTI DALLE PARTI

Per un chiaro quadro della vicenda, sulla scorta dell'atto di pignoramento e della documentazione in atti, si premette quanto segue.

In data 4 febbraio 2011, la ex [REDACTED] oggi [REDACTED], giusto atto di fusione del 13/12/2016 a rogito del notaio Carlo Marchetti Rep.13501/7087, concedeva al signor [REDACTED] due distinti finanziamenti e precisamente:

- *mutuo ipotecario a rogito della dott.ssa Patrizia Pistorio del 04/02/2011, rep. 8749/4778, iscritto il 11/02/2011 ai nn.7638/982, di € 221.000,00 (duecentoventunomila/00), gravante sul locale bottega sito in Catania, Corso Indipendenza civv.44/46/48 e viale Querini civ.2, identificato al NCEU al foglio 28 particella 1219 sub.75 (ex sub.69);*
- *mutuo ipotecario a rogito della dott.ssa Patrizia Pistorio, del 04/02/2011, rep. 8748/4777, iscritto il 11/02/2011 ai nn.7637/981, di € 199.000,00 (centonovantanovemila/00), gravante su appartamento sito in Catania via Divisione Julia civ.37, identificato al NCEU al foglio 28 particella 1082 (oggi part.2453) sub.1 oltre al locale terrano sito in Catania via Divisione Julia civ.14 ed identificato al NCEU al foglio 28 particella 1077 (oggi part.2459) sub.32.*

In forza dei sopra citati finanziamenti veniva notificato al signor [REDACTED], in data 25 ottobre 2017, atto di precetto contenente l'intimazione al pagamento della complessiva somma di Euro 369.591,96, oltre agli interessi calcolati al tasso convenzionale, decorrenti dalla data del dovuto fino all'effettivo soddisfo.

Non avendo il D.E. provveduto al pagamento di quanto citato nell'atto di precetto, l'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Catania, ad istanza della società creditrice, ha pignorava, con atto notificato in data 4 dicembre 2017, i beni descritti nell'atto di pignoramento immobiliare, di proprietà della parte debitrice, che costituiscono i beni posti a garanzia dei sopra citati finanziamenti. Il pignoramento veniva trascritto in data 18/12/2017 ai nn.46491/35336 ed in data 19/12/2017 veniva depositata istanza di vendita del compendio immobiliare pignorato.

Se ne deduce come i cespiti oggetti di pignoramento e della presente relazione risultano i seguenti:

- *La piena proprietà del locale bottega al piano terra sito in Catania, corso Indipendenza civv.44/46/48 e viale Querini civ.2, identificato al NCEU al foglio 28, particella 1219*

sub.75 (ex sub.69), categoria C1, classe 2, mq.94, superficie catastale 106 mq, rendita €1.815,66;

- La piena proprietà dell'appartamento sito in Catania, via Divisione Julia civ.37, piano primo oltre al piano rialzato, in catasto piano secondo, edificio "O", interno "2" ed identificato al NCEU al **foglio 28, particella 2453** (ex particella 1082) **sub.1**, categoria A/3, classe 3, consistenza vani 6, superficie catastale totale 110 mq, rendita €387,34;
- La piena proprietà del locale terrano sito in Catania, via Divisione Julia civ.14, ed identificato al NCEU al **foglio 28, particella 2459** (ex particella 1077), **sub.32**, categoria C/3, classe 4, consistenza mq.36, superficie catastale 48 mq, rendita €251,00.

A seguito di cessione dei crediti pro-soluti, la [REDACTED] srl ha acquisito i crediti ceduti da [REDACTED] è stata incaricata dalla stessa [REDACTED] alla riscossione di detti crediti.

2. DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI PERITALI

Premessa: a seguito delle operazioni peritali è stato verificato che quanto oggetto della presente CTU, così come riportato nell'atto di pignoramento trascritto il 18/12/2017 ai nn.46491/35336, sono tutti cespiti ubicati in Catania quali una bottega al piano terra, facente parte di un fabbricato condominiale, con accessi dai civv.44/46/48 del corso Indipendenza e civ.2 del viale Querini, un appartamento al piano primo, facente parte di un complesso residenziale in edilizia pubblica, al civ.37 della via Divisione Julia ed un locale al piano terra, sempre in edilizia pubblica, con accesso dal civ.14 della via Divisione Julia. Con R/AR del 27/02/2020 venivano convocate le parti per la data del 13/03/2020 presso i luoghi di causa, per dare avvio alle operazioni peritali.

Il giorno prefissato giunto sui luoghi nessuno si presentava per dare avvio alle operazioni peritali. Veniva quindi inviata in data 05/05/2020 nuova convocazione per il 14/05/2020 alle ore 15,00. In considerazione della crisi epidemiologica da COVID le operazioni peritali, su richiesta del legale del D.E., venivano spostate al 22/05/2020. Giunti sui luoghi alla data prefissata, dopo aver letto il provvedimento del Tribunale del 11/05/2020 ed ottenuto l'autorizzazione all'accesso da parte del D.E. si procedeva con le operazioni peritali con inizio dalla bottega in corso indipendenza civv.44/46/48 e viale Querini civ.2. Si effettuava, quindi, la ricognizione dell'immobile, effettuando contestualmente il rilievo fotografico, il rilievo metrico ed il confronto dello stato di fatto con la planimetria catastale, previamente recepita a mezzo del mandato del Giudice. In tale occasione si concordava la data della



ripresa delle operazioni peritali per il 29/05/2020, al fine di consentire al D.E. di reperire le chiavi di accesso del locale terrano ubicato al civ.14 della via Divisione Julia. Il giorno prefissato riprendevano le operazioni peritali presso il locale terrano in via Divisione Julia civ.14 effettuando anche in questo caso il rilievo fotografico, il rilievo metrico ed il confronto dello stato di fatto con la planimetria catastale. In tale occasione veniva richiesto da parte del D.E. di spostare la data del sopralluogo dell'appartamento in via Divisione Julia per il 22/06/2020 al fine di avvisare gli affittuari del cespite. In data 22/06/2020 si riprendevano quindi le operazioni peritali nell'appartamento ubicato al civ.37 della via Divisione Julia effettuando anche in questo caso il rilievo fotografico, il rilievo metrico ed il confronto dello stato di fatto con la planimetria catastale.

Al termine di ogni sopralluogo veniva redatto l'apposito verbale firmato dai presenti (allegato nel Fascicolo A). Si sottolinea come in data 12/10/2020 veniva effettuato nuovo sopralluogo per la verifica dello stato dei luoghi con gli elaborati tecnici reperiti presso gli uffici competenti.

3. EVASIONE DEL MANDATO

Dopo aver effettuato la ricognizione dello stato dei luoghi, eseguiti gli accertamenti ritenuti necessari, aver analizzato le copie di tutti gli atti presenti nel fascicolo telematico, si risponde ai quesiti posti dall'Ill.mo Giudice nel verbale di conferimento d'incarico.

Si evidenzia come a seguito delle restrizioni in conseguenza della situazione epidemiologica del COVID-19 le informazioni riportate nella presente relazione sono state assunte sulla base della sola documentazione messa a disposizione dagli uffici competenti o trasmessa da questi in via informatica o ancora sulla base di solo riscontro telefonico.

3.1 Quesito a.

identifichi esattamente i beni pignorati, eventuali pertinenze ed accessori, indicandone i dati catastali ed i confini quali emergenti dal sopralluogo e dall'esame degli atti e dei documenti prodotti, nonché la conformità dei dati stessi rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti;

I cespiti oggetto di pignoramento sono una bottega al piano terra (1) ubicata ad angolo tra il corso Indipendenza ed il viale Querini con accessi rispettivamente dai civv. 44/46 e 48 del corso Indipendenza e dal civ.2 del viale Querini; un appartamento al piano primo (2) con accesso dal civ.37 della via Divisione Julia mediante una scala esterna facente parte di un complesso residenziale realizzato dal Demanio della Regione Siciliana – Ramo Lavori Pubblici (edilizia Popolare di S. Berillo), ed ancora una unità immobiliare al piano terra con destinazione catastale, laboratorio per arti e mestieri, (3) avente accesso dal civ.14 della stessa via D. Julia anch'essa realizzata dall'Ente Pubblico sopra citato.





Vista satellitare con localizzazione dei fabbricati che contengono i cespiti in oggetto

Le unità immobiliari, come riportato nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione risultano così identificati nel NCEU di Catania (CT):

- Bottega al foglio 28 particella 1219 sub 75 (ex sub.69), categoria C/1, classe 2, consistenza 94 mq, superficie catastale 106 mq, indirizzo Corso Indipendenza n.44, n.46 n.48 piano terra.
- L'appartamento al foglio 28 particella 2453 (ex particella 1082) sub.1, categoria A/3, classe 3, consistenza 6 vani, superficie catastale totale 110 mq, indirizzo Via Divisione Julia n.37 piano secondo (in realtà piano primo).
- Laboratorio al foglio 28 particella 2459 (ex particella 1077) sub 32, categoria C/3, classe 4, consistenza 36 mq, superficie catastale 48 mq, indirizzo Via Divisione Julia n.14 piano terra.

La bottega in corso Indipendenza civv.44/46/48 e viale Querini civ.2, confina a nord con unità immobiliare identificata con il sub.70, a est con unità immobiliare identificata con il sub.4, a sud con il Corso Indipendenza ed a ovest con il viale Querini.

L'appartamento in via Divisione Julia civ.37 confina a nord con corte stacco su via Divisione Julia, a est con unità abitativa adiacente avente accesso dal civ.39 della via D. Julia, a ovest con scala esterna che collega la via D. Julia con la via Curtatone e Montanara ed a sud con la via Curtatone e Montanara.



Il laboratorio in via Divisione Julia civ.14 confina a nord con cortile, se pur questi risulti delimitato e chiuso, a est e sud con unità immobiliari di altre ditte ed a ovest con slargo sulla via Divisione Julia.

Sulla base di quanto sopra si rileva conformità dei dati rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati.

3.2 Quesito b.

verifichi la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione (o, in caso di procedure riunite, nei singoli atti di pignoramento e nelle relative note), in particolare accertando che il pignoramento abbia colpito quote spettanti al debitore e che vi sia corrispondenza tra il singolo atto di pignoramento e la relativa nota;

Si riscontra correttezza e corrispondenza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione del 18/12/2017 ai nn.46491/35336.

Il pignoramento ha in effetti colpito beni in capo ai DD.EE. per la quota di 1/1.

3.3 Quesito c.

verifichi la proprietà dei beni in capo al debitore, indicandone il regime patrimoniale ove coniugato e specificando, altresì, se essi siano in comproprietà o meno con altri soggetti; qualora l'immobile sia stato sottoposto a pignoramento sul presupposto che il debitore esecutato ne abbia acquistato la proprietà per effetto di successione mortis causa verifichi la trascrizione del titolo di provenienza (accettazione espressa o tacita di eredità), segnalando immediatamente al g.e. la mancata trascrizione di un valido titolo di acquisto (si evidenzia che a tal fine non sarebbe utile la trascrizione della denuncia di successione né la mera considerazione del rapporto di parentela con il de cuius) ovvero eventuali casi dubbi;

La bottega ubicata ai civv.44/46/48 del Corso Indipendenza e civ.2 del viale Querini, identificata catastalmente al foglio 28 particella 1219 sub.75, ex sub.69, è giunta a [REDACTED] per atto di compravendita del 04/02/2011 (art.1 prima compravendita), rogante notaio Patrizia Pistorio, Rep.8747/4776, atto registrato il 10/02/2011 al n.3230 e trascritto il 11/02/2011 ai nn.7635/5626, da potere di [REDACTED].

L'appartamento ubicato in via Divisione Julia civ.37, identificato catastalmente al foglio 28 particella 2453 (ex part.1082) sub.1, ed il locale al piano terra con accesso dal civ.14 della stessa via Divisione Julia, identificato catastalmente al foglio 28 particella 2459 (ex part.1077) sub.32, sono giunti al D.E. per medesimo atto di compravendita del 04/02/2011 (art.2 seconda compravendita), da potere di [REDACTED].

Da atto i cespiti risultano in piena proprietà al D.E.

Il D.E. in fase di sopralluogo ha dichiarato di essere in regime di separazione dei beni come del resto desumibile dall'atto di compravendita sopra citato e dalle visure catastali.

3.4 Quesito d.

accerti l'esatta provenienza dell/i bene/i, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento e la produzione dell'atto di acquisto del debitore se anteriore al ventennio;

Ai fini della verifica della continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento, sulla base delle ispezioni ipotecarie condotte dallo scrivente e della

certificazione notarile ai sensi della Legge n.302/1998 a firma del notaio Giulia Messina Vitrano del 03/01/2018, si riporta quanto segue.

La bottega identificata al foglio 28 particella 1219 sub.75, ex sub.69, è giunta al D.E., per atto di compravendita del 04/02/2011, rogante notaio Patrizia Pistorio, Rep.8747/4776, atto registrato il 10/02/2011 al n.3230 e trascritto il 11/02/2011 ai nn.7635/5626, da potere di [REDACTED].

L'immobile è giunto a [REDACTED] per patto di famiglia del 21/01/2008, rogante notaio Sapienza Salvatore, Rep.2697/1290, atto registrato a Catania il 25/01/2008 al n.2470 e trascritto il 25/01/2008 ai nn.5178/3614, da potere di [REDACTED].

L'immobile è giunto a [REDACTED] per atto di compravendita del 03/04/2000, rogante notaio Tamburino Gaetano, Rep.167327/21507, atto registrato a Catania il 17/04/2000 al n.3591 e trascritto il 26/04/2000 ai nn.14455/10655, da potere di [REDACTED].

Ai sig.ri [REDACTED], l'immobile è pervenuto per atto di compravendita del 09/05/1974, rogante notaio Las Casas Antonio, Rep.104808/17404, atto registrato il 21/05/1974 al n.99002428 e trascritto il 16/08/1974 ai nn.22483/18059 da potere di [REDACTED].

L'appartamento identificato al foglio 28 particella 2453 sub.1, ex particella 1082, e l'unità immobiliare al foglio 28 particella 2459 sub.32, ex particella 1077 sub.32, sono giunti al D.E. per atto di compravendita del 04/02/2011, rogante notaio Patrizia Pistorio, Rep.8747/4776, atto registrato il 10/02/2011 al n.3230 e trascritto il 11/02/2011 ai nn.7635/5626 da potere di [REDACTED].

A Pistorio [REDACTED], gli immobili sono pervenuti per atto di compravendita del 18/10/2002, rogante notaio Tamburino Gaetano, Rep.168125/22148, atto registrato a Catania il 31/10/2002 al n.12025 e trascritto il 22/10/2002 ai nn.39997/30022 da potere di [REDACTED] e successivo atto di precisazione catastale (limitatamente al locale terrano identificato con la part.1077, oggi part.2459, sub.32) rogante notaio Las Casas Barbaro del 30/03/2005 rep.79705/19452, atto registrato il 15/04/2005 al n.684 e trascritto il 22/04/2005 ai nn.28443/15885 da potere della Presidenza della Regione Siciliana.

In merito al solo appartamento

A [REDACTED], la metà indivisa dell'appartamento distinto al foglio 28 particella 1082 sub.1 (oggi part.2453 sub.1) è giunta per atto di compravendita del 03/07/1996, rogante



notaio Calì Michele, Rep.40352/5905, atto registrato a Catania il 22/07/1996 e trascritto il 27/07/1996 al nn.24347/18619 da potere di [REDACTED].

A [REDACTED], l'intero immobile è pervenuto per atto di compravendita del 31/12/1985, rogante notaio Calì Michele, Rep.6467/907, atto registrato a Catania il 17/01/1986 al n.1376 e trascritto il 25/01/1986 ai nn.3609/2903, da potere di [REDACTED]

[REDACTED] in regime di comunione legale dei beni (l'atto precisa come il trasferimento in proprietà riguarda esclusivamente la proprietà dell'immobile e non anche quella dell'area di impianto, per come risulta dall'atto a rogito Notaio Scarvaglieri del 03/07/1978).

L'immobile è giunto a [REDACTED] per contratto di riscatto anticipato di alloggio popolare costruito a totale carico della Regione Siciliana del 03/07/1978, rogante notaio Costantino Scarvaglieri, Rep.3978/1686, atto registrato a Catania il 12/06/1981 al n.10716 da potere del Demanio della Regione Siciliana (non si riscontra la trascrizione tuttavia trattasi di titolo ultraventennale).

In merito al laboratorio

A [REDACTED] l'immobile identificato al foglio 28 particella 1077 sub.32 oggi part.2459 sempre sub.32 è giunto per atto di compravendita del 20/04/1994, rogante notaio Guido Luca, Rep.23757/4848, atto registrato a Catania il 27/04/1994 al n.4353 e trascritto il 27/04/1994 al n.13215/9714, da potere di [REDACTED].

A [REDACTED] l'immobile è giunto, oltre a maggior consistenza, per contratto di riscatto anticipato di alloggio popolare costruito a totale carico della Regione Siciliana del 06/02/1992, rogante notaio Michele Calì, Rep.29989/3949 atto registrato a Catania il 25/02/1992 al n.1568 e trascritto il 28/02/1992 ai nn.10499/8113 da potere del Demanio della Regione Siciliana.

Si riscontra continuità nelle trascrizioni nel ventennio anteriore la data del pignoramento.

Gli atti sopra citati, che costituiscono parte integrante della presente relazione, sono riportati integralmente nel "Fascicolo A documenti a supporto della relazione"

3.5 Quesito e.

segnali tempestivamente al giudice la impossibilità di procedere a un completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante al fine di sollecitare una eventuale integrazione al creditore procedente;

Al momento dell'incarico il C.T.U. riceveva, quale documentazione messa agli atti, la relazione notarile e gli atti del procedimento. Lo scrivente ha provveduto a reperire la documentazione necessaria per l'espletamento dell'incarico.

3.6 Quesito f.

accerti se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, indicandone gli estremi; elenchi, quindi, le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento;

Sulla scorta delle ispezioni ipotecarie condotte dallo scrivente, cfr. Fascicolo A per documenti integrali e date di acquisizione, e della certificazione notarile del 03/01/2018, sui beni in oggetto gravano le seguenti iscrizioni e trascrizioni:

ISCRIZIONE del 11/02/2011 - Registro Particolare 981, Registro Generale 7637, nascente da atto di concessione a garanzia di mutuo fondiario in notaio Pistorio Patrizia del 04/02/2011 Rep.8748/4777, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] per concessione mutuo di €199.000,00 con ipoteca di €398.000,00 gravante sui seguenti cespiti:

foglio 28 part.1082 sub.1 oggi part.2453 sub.1

foglio 28 part.1077 sub.32 oggi part.2459 sub.32.

ISCRIZIONE del 11/02/2011 - Registro Particolare 982, Registro Generale 7638, nascente da atto di concessione a garanzia di mutuo fondiario in notaio Pistorio Patrizia del 04/02/2011 Rep.8749/4778, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] per concessione mutuo di €221.000,00 con ipoteca di €442.000,00 gravante sui seguenti cespiti:

foglio 28 part.1219 sub.75 ex sub.69.

ISCRIZIONE del 24/03/2016 - Registro Particolare 1225, Registro Generale 10879, di ipoteca legale nascente da iscrizione a ruolo del 17/03/2016 Rep.535/2016, a favore di [REDACTED] con sede Messina contro [REDACTED]. Capitale €358.808,97 ed ipoteca €717.607,94 gravante, tra gli altri, su tutti gli immobili oggetto della procedura esecutiva.

TRASCRIZIONE del 18/12/2017 - Registro Particolare 35336 Registro Generale 46491, nascente da verbale di pignoramento immobiliare del 04/12/2017 Rep.13041 – Tribunale di Catania, a favore del [REDACTED] contro [REDACTED], relativamente a tutti i cespiti in oggetto.

Dal fascicolo telematico si riscontra inoltre:

Intervento della curatela del [REDACTED], rgf 14/2018 Tribunale di Messina, depositato il 31/01/2020.

Con il decreto di trasferimento dovranno essere cancellate tutte le formalità sopra riportate.



3.7 Quesito g.

provveda alla **identificazione catastale** dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, eseguendo quelle variazioni che dovessero risultare necessarie ed indispensabili al trasferimento del bene, in particolare per quanto concerne la planimetria del bene provveda, in caso di difformità o in mancanza di idonea planimetria del bene alla sua correzione o redazione, solo se strettamente necessario;

Le unità immobiliari in oggetto risultano così identificate al catasto fabbricati del Comune di Catania (CT):

Bottega

Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita
28	1219	75	1	C/1	2	94 mq	Totale: 106 mq	€1.815,66
Indirizzo	Corso Indipendenza n.44 n.46 n.48 piano T							
Situazione degli intestati								
				Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni				

Nello storico della visura si riscontra come l'attuale identificativo derivi da variazione del 30/07/2008 protocollo n. CT0354215 in atti dal 30/07/2008 per VDE (variazione della destinazione) e VSI (diversa distribuzione degli spazi interni) n.17417.1/2008, con conseguente soppressione dell'originario sub.69 avente consistenza di 99 mq e categoria C/3. Il sub.69 deriva a sua volta da frazionamento (su MOD.98) del 03/06/1974 in atti dal 29/03/1995 (n.2367.1/1974) con conseguente soppressione dell'originario sub.5 con categoria C/3 e consistenza di 175 mq sin dall'impianto meccanografico.

Appartamento

Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita
28	2453	1	1	A/3	3	6 vani	Totale: 110 mq Totale escluse aree scoperte 109 mq	€387,34
Indirizzo	Via Divisione Julia n.37 piano 2							
	Situazione degli intestati							
				Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni				

L'attuale identificativo ha origine dalla soppressione della particella foglio 28 part.1082 sub.1 a seguito di allineamento mappe, per variazione del 07/10/2016 protocollo n.CT0241746 in atti dal 07/10/2016 per bonifica identificativo catastale (n.91676.1/2016). Tale identificativo è riscontrabile sin dall'impianto meccanografico.

Laboratorio

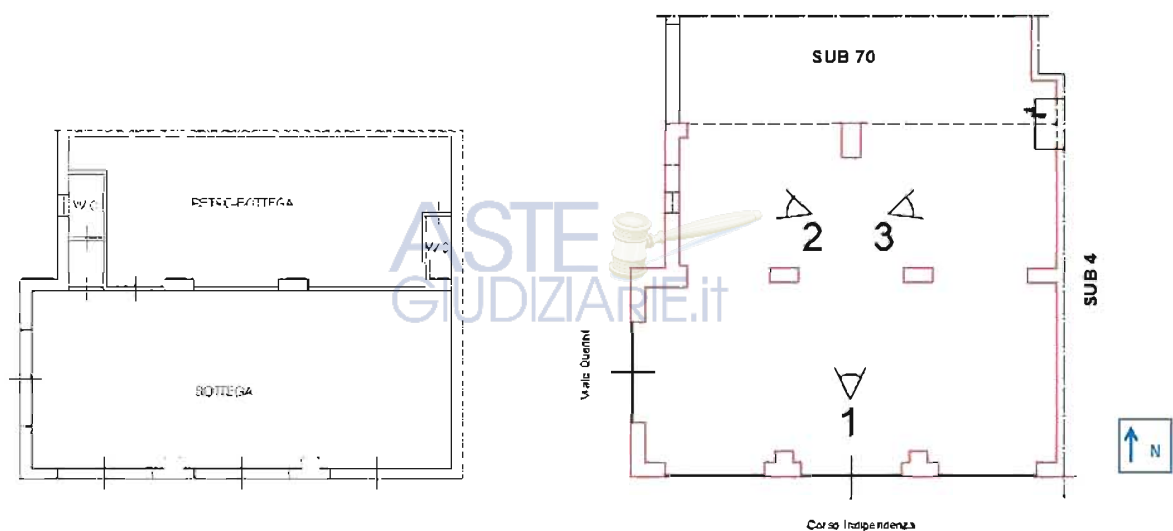
Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita
28	2459	32	1	C/3	4	36 mq	Totale: 48 mq	€251,00
Indirizzo	Via Divisione Julia n.14 piano T							
	Situazione degli intestati							
				Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni				

L'attuale identificativo ha origine dalla soppressione della particella foglio 28 part.1077 sub.32 a seguito di allineamento mappe, per variazione del 07/10/2016 protocollo n.CT0242369 in atti dal 07/10/2016 per bonifica identificativo catastale (n.92280.1/2016). Tale identificativo è riscontrabile sin dall'impianto meccanografico.

Confronto tra planimetria catastale e stato dei luoghi

In merito alla bottega in Corso Indipendenza si rileva quanto segue:

- unificazione con l'adiacente bottega a nord identificata con il sub.70, in ditta [REDACTED], a seguito dell'abbattimento del tramezzo di divisione, ed ancora un collegamento, mediante apertura di un varco sulla tamponatura di separazione, con l'adiacente bottega a est identificata con il sub.4 in ditta [REDACTED].
- Diversa distribuzione interna per eliminazione della tramezzatura che divide la bottega da retro-bottega e la eliminazione dei servizi igienici posti ad est ed ovest.



Confronto tra planimetria catastale, a Sx, e lo stato dei luoghi a Dx

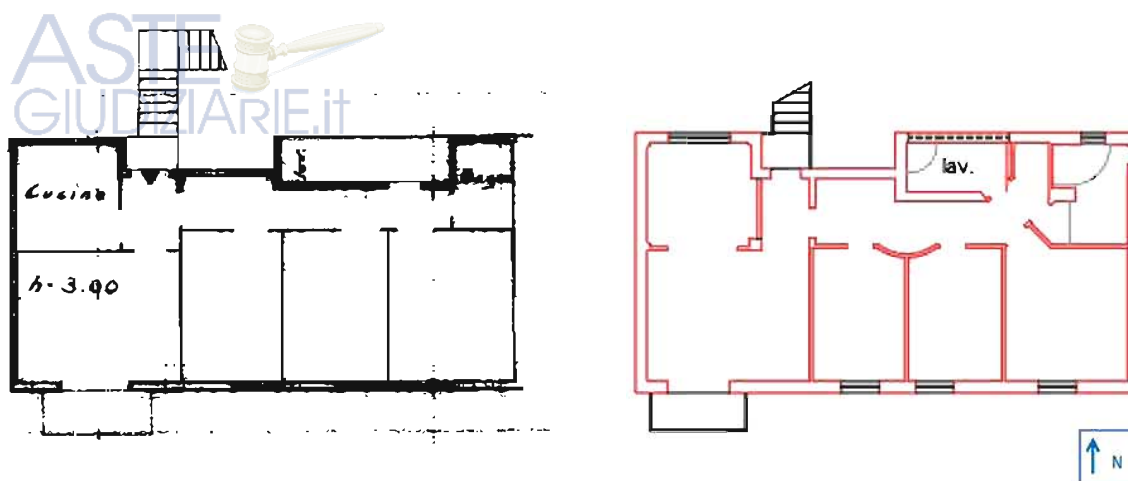


Immagini punti di visuale 1, 2 e 3



In merito all'appartamento in via Divisione Julia si rileva quanto segue:

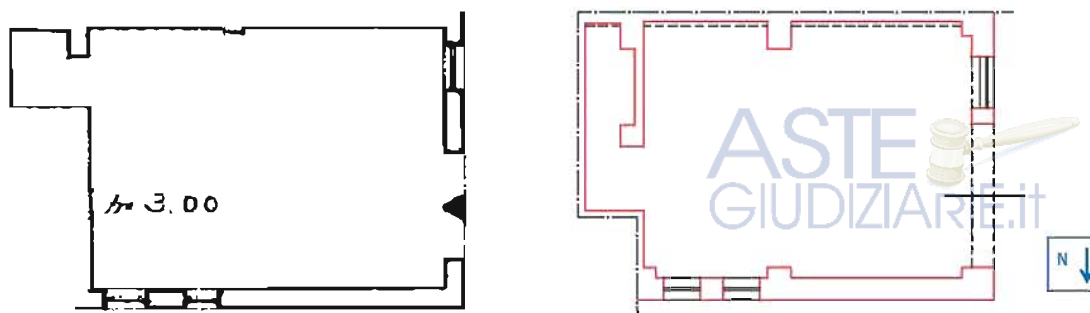
- Si riscontra una diversa distribuzione interna e la realizzazione del vano lavanderia dove la planimetria catastale riporta "Lav." mediante sostituzione dell'originario paramento in mattoni forati con una tamponatura avente finitura esterna in mattoni rossi pressati e sovrastante finestra a nastro per come riscontrabile dai grafici seguenti.



Confronto tra planimetria catastale, a Sx, e lo stato dei luoghi a Dx

In merito al laboratorio in via Divisione Julia si rileva quanto segue:

- Si riscontra una maggior superficie dell'area più a ovest per come riscontrabile nei grafici seguenti (forse probabile errata rappresentazione grafica). Si evidenzia inoltre come la superficie catastale riportata in visura catastale risulta inferiore a quella riscontrata sui luoghi.



Confronto tra planimetria catastale, a Sx, e lo stato dei luoghi a Dx



indichi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione del/la bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente,

Trattandosi di fabbricati condominiali non è stato reperito il certificato di destinazione urbanistica.

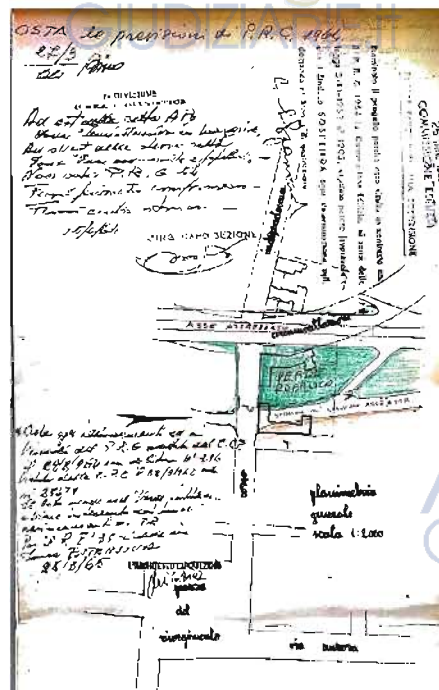
3.9 Quesito i.

accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in **materia urbanistico- edilizia** indicando in quale epoca fu realizzato l'immobile, gli estremi del provvedimento autorizzatorio, la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento medesimo, e segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità e modifiche e gli estremi degli atti autorizzativi. In caso di esistenza di opere abusive, l'esperto verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di istanze di condono, precisando lo stato della procedura, e valuterà la conformità del fabbricato al progetto proposto, segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità.

Ai fini di rispondere al presente quesito si premette, come già riportato al cap.3, ci si è potuti riferire solo alla documentazione messa a disposizione dagli uffici competenti.

Bottega in Corso Indipendenza

In merito al fabbricato su cui insiste il cespite oggetto di pignoramento risulta essere stato presentato un progetto in data 23/12/1963 con prot.53123 che comprendeva la realizzazione di due palazzine indipendenti. In data 30/03/1965 il Comune di Catania rilasciava sospensione, ai sensi della legge 3 novembre 1952 n.1902, su ogni determinazione del progetto in quanto in contrasto al PRG adottato con delibera consiliare del 19/08/1964 n.296. Non è stata reperita ulteriore documentazione in merito al fabbricato in oggetto.



Stralcio progetto originario con paren



Con riferimento all'unità immobiliare oggetto di pignoramento in data 23/03/1999 veniva rilasciata la concessione edilizia in sanatoria ai sensi della L.47/85 e L.R.37/85 con provvedimento n.22/03/03, in ditta Faro Salvatore, con oggetto la realizzazione di due locali separati ed adibiti a bottega per la gestione di un bar e pasticceria, siti in corso indipendenza ai nn.44-46-48 e v.le Querini nn.4-6 piano terra, ed identificati catastalmente al foglio 28 part.1219 subb.69/70 con categoria C/3.



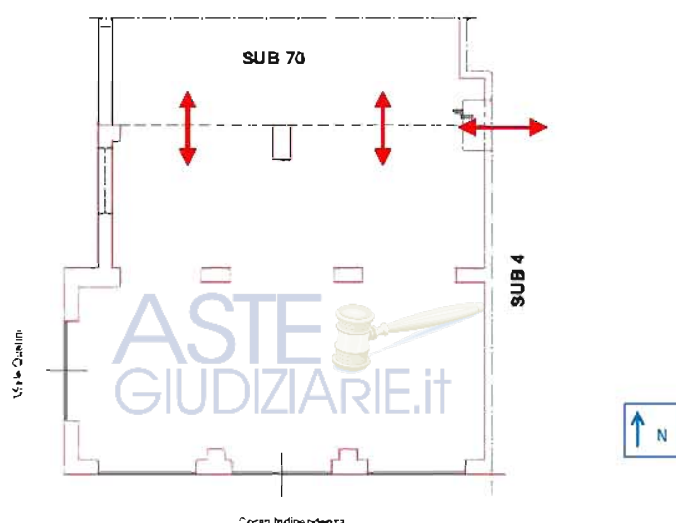
Planimetria allegata alla CE in sanatoria del 23/03/1999 con individuazione del cespite oggetto di pignoramento

Successivamente, in data 30/07/2008, l'unità immobiliare risultava oggetto di variazione catastale con conseguente modifica della categoria da C/3, laboratorio per arti e mestieri, a C/1 negozio. L'atto di acquisto del 2011 infatti, se pur faccia riferimento ad un locale bottega ad uso laboratorio, riportata gli identificativi catastali come C/1; ciò lascia presupporre la mancanza di un titolo urbanistico/edilizio per tale variazione di destinazione d'uso. A tal proposito nonostante la richiesta al Comune di Catania in merito ad informazioni urbanistico-edilizie veniva reperita solo la C.E. in sanatoria sopra citata (si



sottolinea come le richieste di accesso agli atti sono oggi condizionate dalle restrizioni in conseguenza della situazione epidemiologica del COVID-19 per cui nell'eventualità di reperimento di ulteriore documentazione verrà fatta integrazione al presente elaborato). Dal confronto tra l'elaborato assentito relativo alla C.E. in sanatoria del 1999 e lo stato dei luoghi si si riscontra quanto segue:

- Eliminazione del tramezzo di divisione tra il cespite oggetto di pignoramento con quello adiacente a nord (sub.70), con conseguente unificazione delle unità immobiliari subb.75, oggetto di pignoramento, e sub.70.
- Realizzazione di un varco di collegamento interno con l'adiacente bottega a est, sub.4.
- Eliminazione del servizio igienico, con anti wc, posto a ovest.



Ai fini della presente procedura se pur il cespite viene valutato come negozio, per come desumibile dalla visura catastale e dall'utilizzo riscontrato, verranno applicati dei deprezzamenti pari ai costi di ripristino del perimetro del cespite, consistenti nella ricostruzione delle tramezzature di divisione dalle adiacenti unità immobiliari identificate con i subb.70, a nord, e 4, a est, ed ancora i costi necessari per rendere utilizzabile il cespite con riferimento ad attività commerciale che presuppone la presenza di almeno un wc ed uno spogliatoio.

Sulla base del Prezzario della Regione Siciliana vigente i costi per la ricostituzione dei tramezzi di delimitazione del cespite risultano pari approssimativamente ad € 2.600,00 (consistenti nella realizzazione di tramezzi da 12 cm rifiniti con intonaco e pittura). Tale



importo è pari al 50% delle spese complessive (€5.200,00) in considerazione del fatto che le stesse devono essere ripartite con i proprietari delle botteghe limitrofe.

I costi finalizzati a l'ottenimento dei requisiti minimi di utilizzo come negozio, corrispondenti a quelli necessari per la realizzazione di almeno un servizio igienico ed uno spogliatoio, possono essere quantificati in via assolutamente approssimativa in €6.500,00 (tale importo comprende tramezzi, intonaci, rivestimento a parete con piastrelle, sanitari, impianto idrico ed elettrico e porte interne).

Il deprezzamento deve inoltre prevedere le spese per la separazione dell'impianto elettrico, valutato, sempre in via approssimativa in €800,00, e quelle necessarie per lo smontaggio delle strutture provvisorie esterne che insistono sui marciapiedi che possono essere stimati in €500,00. Inoltre, in mancanza di un titolo abilitativo, per il passaggio da una destinazione d'uso C/3 a C/1, le spese necessarie per la regolarizzazione urbanistico-edilizia mediante presentazione di SCIA tardiva valutate approssimativamente €4.500,00 (comprensiva di sanzione, spese tecniche ed aggiornamento catastale).

Si riporta di seguito una tabella riepilogativa dei costi relativi alla bottega in Corso Indipendenza.

Tabella riepilogativa dei costi

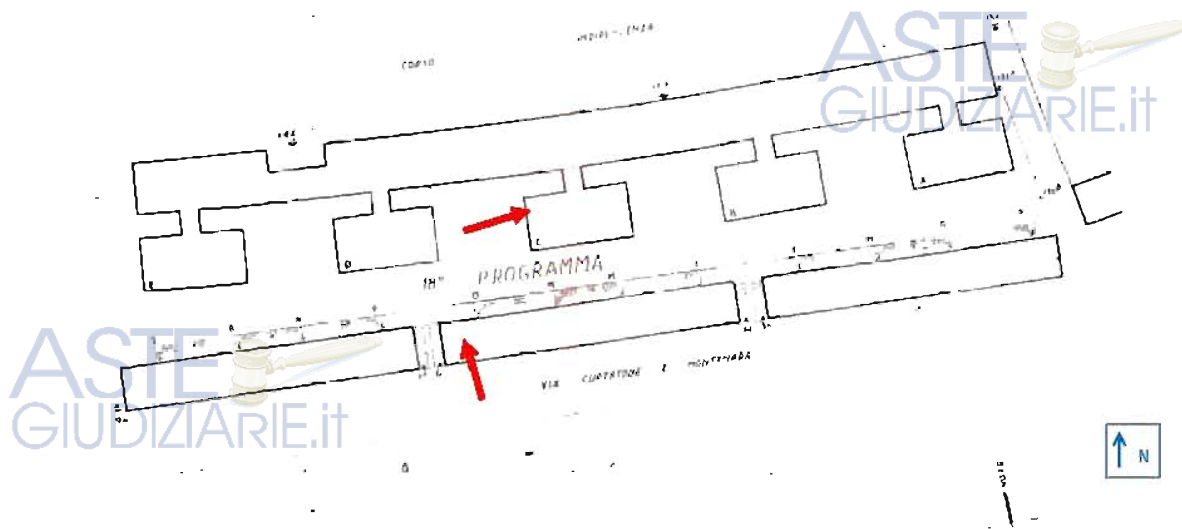
<i>Per ricostruzione tramezzature di divisione tra unità immobiliari</i>	€2.600,00
<i>Deprezzamenti corrispondenti ai costi per la realizzazione dei requisiti minimi del negozio</i>	€6.500,00
<i>Per separazione impianto elettrico e smontaggio strutture su marciapiede</i>	€1.300,00
<i>Per regolarizzazione urbanistico-edilizia</i>	€4.500,00
Totale	€14.900,00

Tutti gli importi sopra citati sono da considerarsi assolutamente approssimativi ed orientativi e non considerano eventuali sanzioni, oneri, presentazione di SCA, etc.

Appartamento e laboratorio in via Divisione Julia

I cespiti fanno parte di un complesso edilizio facente parte del XVIII programma per l'edilizia popolare di S. Berillo tra il Corso Indipendenza e la via Curtatone e Montanara.



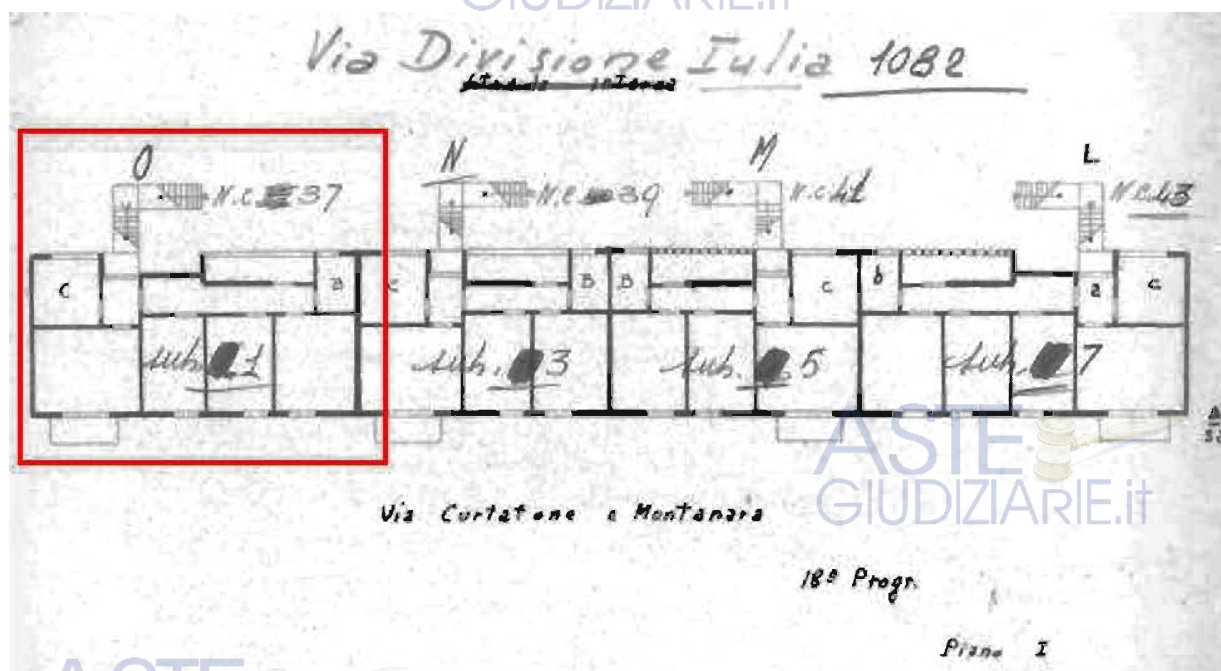


18[°] BERILLO - CATANIA
18[°] Programma edilizio

Planimetria d'insieme. Rapp. 1.500

Planimetria d'insieme programma edilizio XVIII S. Berillo con localizzazione dei cespiti in oggetto
L'appartamento edificio "O" ed il laboratorio edificio "C"

Dalla documentazione fornita dall'IACP di Catania il programma costruttivo è stato realizzato con progetto approvato con provvedimento del 30/06/1959 con rilascio dell'autorizzazione di abitabilità in data il 24/02/1962.

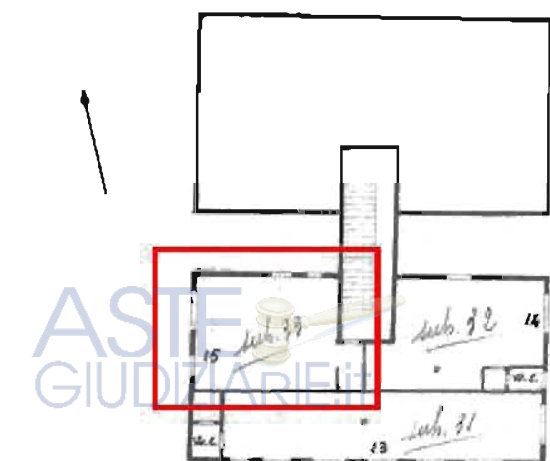


Elaborato trasmesso dall'IACP di Catania con individuazione dell'appartamento Palazzina O int.2 sub 1



1077

ASTE
GIUDIZIARIE.it



185 Propr. Istb. EDIFICIO "C."
Piano laboratori a Sud
laboratorio n°



A Sx elaborato trasmesso dall'IACP di Catania con individuazione del laboratorio Palazzina C int 15
(da visura e planimetria sub 32 in elaborato sub 33, probabile inversione dei subalterni nell'elaborato trasmesso)
A Dx vista del probabile vano porta mediante scatto dal corpo scala sin dove accessibile

In merito al laboratorio si riscontra una maggior dimensione nella porzione a est ed inoltre sembrerebbe presente un collegamento con la scala condominiale della palazzina C. A tal proposito dal lato del corpo scala sembrerebbe riscontrabile un vano porta murato. Si evidenzia come l'elaborato fornito dall'IACP se pur riferito all'inter.15, coincidente con quanto riportato nella planimetria catastale e con l'effettiva ubicazione del cespite, lo identifica con il sub.33, mentre l'oggetto il laboratorio artigianale risulta identificato con il sub.32. Ciò lascia presupporre una errata rappresentazione nell'elaborato grafico fornito. In considerazione dello stato dei luoghi e della documentazione a supporto si ritiene di non applicare alcun deprezzamento per il cespite in oggetto.

In merito all'appartamento in via Divisione Julia civ.37

Dal confronto tra gli elaborati trasmessi dall'Istituto Autonomo Case Popolari e lo stato dei luoghi si riscontra quanto segue:

- Modifica del paramento esterno dello stenditoio oggi trasformato in parte in lavanderia ed in parte in disimpegno. In merito allo stenditoio, per come desumibile

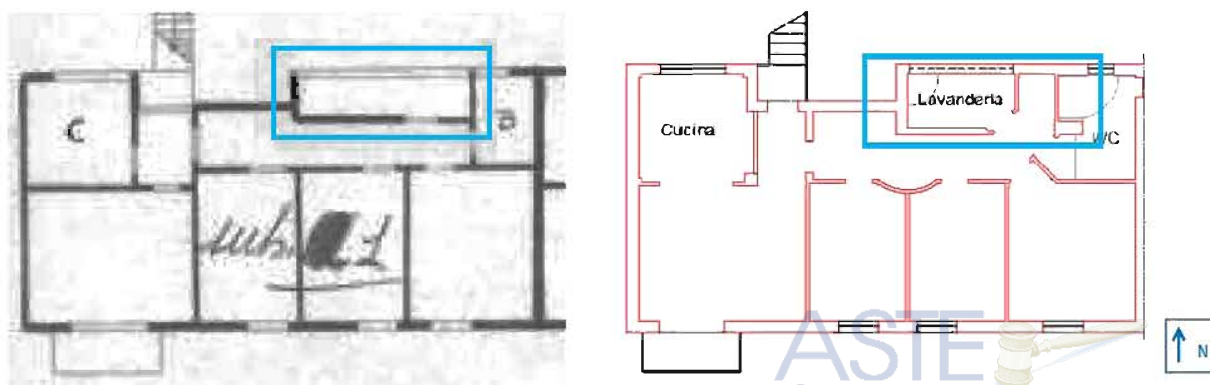


dall'autorizzazione di abitabilità mentre denominato lavanderia nella planimetria catastale, il paramento a nord, in origine realizzato mediante utilizzo di mattoni forati, come del resto riscontrabile in altre abitazioni del medesimo complesso edilizio, oggi risulta chiuso con una muratura avente finitura esterna in mattoni rossi pressati, finitura riscontrabile anche al piano terra e nelle unità abitative in aderenza a est, con finestra a nastro sulla parte sommitale. (sulla scorta degli elaborati forniti non è possibile esprimersi in merito ad eventuale difformità sulle finestre esistenti).

- Diversa distribuzione interna con ampliamento del wc, unificazione della cucina con il vano a sud, modifica del corridoio, est. Il tutto per come rappresentato nei grafici seguenti.



A Sx vista della chiusura dell'ex stenditoio/lavanderia con paramento in mattoni rossi e sovrastante finestra a nastro ed a Dx finitura originaria di tale ambiente



A Sx elaborato grafico fornito dall'IACP di Catania ed a Dx planimetria dello stato dei luoghi

In merito alle difformità sopra citate non è stato possibile riscontrare la presenza di titoli abilitativi per cui ai fini della loro regolarizzazione si considerano i costi di presentazione di una SCIA/CILA tardiva, o altro titolo secondo disposizioni dell'ufficio competente,



quantificati, solo in via assolutamente orientativa ed approssimativa, come da tabella seguente.

Tabella riepilogativa dei costi in merito agli abusi riscontrati nell'appartamento in via Divisione Julia

Per sanzione pecuniaria, diritti, etc.	€1.200,00
Per aggiornamento catastale	€800,00
Per spese tecniche	€2.000,00
Totale spese	€4.000,00

Tutti gli importi sopra citati sono da considerarsi assolutamente approssimativi ed orientativi e non considerano eventuali sanzioni, oneri, presentazione di SCA, etc. e sono subordinati ad accettazione della pratica urbanistico-edilizia da parte dell'ufficio competente.

In merito al laboratorio artigianale ed all'appartamento ubicati in via Divisione Julia si evidenzia come le planimetrie catastali sono ascrivibili alla data del 09/04/192 quindi antecedenti il 01/09/1967.

3.10 Quesito j.

In caso di immobili abusivi, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art.36, dpr n.380/2001 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi la presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere;

Non trattasi di immobili abusivi. In merito agli aspetti urbanistici si rimanda al precedente capitolo 3.9.

3.11 Quesito k.

Verifichi, inoltre, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare, se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'art.40, 6° comma della legge n.47/1985 o dell'art.46 c 5 D.P.R. 380/01, chiarisca, quindi, se i cespiti medesimi siano o meno sanabili, o condonabili ai sensi del D.L.269/2003, indicando, previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti, le somme da pagare a titolo di oblazione nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), quantificati anche in via approssimativa; precisi, infine, se pendono procedure amministrative o sanzionatorie i relativi costi;

In merito alla regolarizzazione delle difformità rilevate in fase di sopralluogo ed ai relativi costi si rimanda al precedente capitolo 3.9.

Dalla documentazione fornita dal Corpo Polizia Municipale, Sicurezza Urbana, Sezione Polizia Edilizia, in data 31/07/2020 con prot.230381 e data 05/11/2020 prot.339840, con riferimento all'unità immobiliari in Corso Indipendenza ed all'appartamento in via Divisione Julia non sono state riscontrate segnalazioni per probabile abuso edilizio (cfr. Allegato A).

3.12 Quesito l.

In caso di immobili abusivi, ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, quantifichi gli oneri economici necessari per la demolizione dello stesso e verifichi se siano state emesse ordinanze di demolizione o di acquisizione in proprietà ad opera degli Enti Pubblici territoriali, allegandole in quota;

Non si tratta di immobili abusivi. In merito alle eventuali difformità riscontrate si rimanda al capitolo 3.9.

3.13 Quesito m.

Verifichi l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;

Per quanto possibile accertare non riscontrano ulteriori formalità oltre a quelle riportate nel capitolo 3.6.

3.14 Quesito n.

Verifichi l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno inopponibili all'acquirente;

In merito agli aspetti condominiali, riferibili tuttavia solo alla bottega in Corso Indipendenza, si rimanda al capitolo 3.16.

3.15 Quesito o.

Verifichi se gli immobili pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico, e se vi sia stata affrancazione da tali pesi ovvero se il diritto di proprietà sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

Non applicabile ai cespiti in oggetto.

3.16 Quesito p.

Accerti l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, lo stato di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

In merito alla Bottega in Corso Indipendenza

Sulla base delle informazioni fornite via mail dall'amministratore condominiale in data 30/06/2020 (cfr. Fascicolo A), si evince quanto segue:

l'importo annuo delle spese fisse di gestione per le unità immobiliari in oggetto è pari a €71,50

Non sono stati deliberati lavori straordinari.

Non sono state avviate procedure nei confronti del D.E.

Le somme dovute dal D.E. sono pari a €592,84.

In merito al locale laboratorio con accesso dal civ.14 della via Divisione Julia, sentito l'amministratore del condominiale del fabbricato su cui insiste il cespite in oggetto (Corpo C), vengo da questi informato come le unità immobiliari con accesso dalla via D. Julia non sono inserite nelle tabelle millesimali e quindi non partecipano al condominio.

In merito all'appartamento in via Divisione Julia in sede di sopralluogo veniva comunicato dal D.E. che non risultava costituito condomino.

3.17 Quesito q.

accerti se i beni pignorati siano occupati dal debitore o da terzi, affittati o locati, indicando il canone pattuito, la sua congruità, l'eventuale data di registrazione, la scadenza dei relativi contratti nonché l'eventuale esistenza di un giudizio in corso per il rilascio (si rimanda a tal proposito alle RACCOMANDAZIONI GENERALI PER L'ATTIVITA' DI ESPERTO MOD. 4/REV).

- In merito alla bottega in corso Indipendenza questa è concessa in comodato gratuito alla sig.ra [REDACTED] con atto del 01/08/2019 registrato al n.3448 serie 3 in data 05/08/2019 presso l'Ufficio Registri di Catania.
- In merito al laboratorio in via Divisione Julia civ.14 questi è nella disponibilità del D.E.
- In merito all'appartamento in via Divisione Julia civ.37 questi è condotto in locazione da terzi con contratto stipulato il 08/07/2019 e registrato il 18/07/2019 al n.9917 serie 3T.

3.18 Quesito r.

elenchi ed individui i beni, evidenziando tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita, quali ad esempio la tipologia di ciascun immobile, la sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), gli accessi ed i confini, i dati catastali, eventuali pertinenze e accessori, eventuali millesimi di parti comuni, descrivendo il contesto in cui essi si trovano, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti. Con riferimento al singolo bene, precisi eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.), la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima l'esposizione, anno di costruzione, lo stato di conservazione, le caratteristiche strutturali nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e - per gli impianti - la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari all'oro adeguamento;

I beni oggetto della presente relazione sono ubicati nella periferia sud di Catania in zona ben servita da attività commerciali di vario genere, nelle cui vicinanze sono presenti scuole (ITI S. Cannizzaro, Istituto Duca di Carcaci dell'Immacolata Concezione, Istituto Comprensivo Maria Montessori, etc.), strutture sportive ed il PalaCatania, ipermercati quali Eurospin, Ldl e SuperConveniente, uffici pubblici quali i Servizi Demografici del Comune di Catania. La zona è inoltre ben servita dai mezzi pubblici di superficie ed è in fase di realizzazione nelle vicinanze una stazione della metropolitana.

In particolare l'immobile in Corso Indipendenza è ubicato in zona ad alta visibilità essendo ubicato nel crocevia tra il Corso Indipendenza e l'uscita dell'Asse Attrezzato nei pressi degli Ipermercati.

In merito ai cespiti in via Divisione Julia, parallela verso sud al Corso Indipendenza questi sono ubicati in zona caratterizzata in prevalenza da edifici a carattere popolare.

DESCRIZIONE DELLE SINGOLE UNITA' IMMOBILIARE

3.18.1 BOTTEGA IN CORSO INDIPENDENZA CIVV.44/46/49 E VIALE QUERINI CIV.2

Per tale cespite si farà riferimento al perimetro per come desumibile dalla planimetria catastale. Trattasi di una bottega ubicata al piano terra di un fabbricato civile. L'unità immobiliare è disposta su unico livello e risulta dotata di tre luci sul Corso indipendenza ed una sul viale Querini.

Classificazione catastale: categoria C/1: negozi e botteghe.

Altezza interna utile: variabile da 2,75 a 3,40.

Ultimazione dei lavori di costruzione: N.D.

Esposizione: a sud sul Corso Indipendenza ed a ovest sul viale Querini.

Confini: La bottega confina a sud con il Corso Indipendenza, a est con adiacente bottega sub.4 (oggi collegata con quanto oggetto di pignoramento), a nord con bottega sub.70 (oggi unificata con quanto oggetto di pignoramento) ed a ovest con il viale Querini.

Descrizione

Trattasi di una bottega al piano terra fronte strada di forma regolare disposta ad angolo tra il Corso Indipendenza ed il viale Querini. Il cespite è ubicato in zona ad alta visibilità con affaccio sul Corso indipendenza, importante arteria stradale di Catania, ad elevata intensità di traffico. La posizione è strategica essendo nei pressi dell'uscita dell'Asse Attezzato in zona caratterizzata da supermercato, benzinaio, bar, etc. che ne incrementano la visibilità e la fungibilità se pur con i limiti di parcheggio di zona. La bottega, utilizzata come punto vendita di calzature, è caratterizzata da tre ampie luci sul Corso Indipendenza, civ. 44, 46 e 48, ed una luce sul viale Quesrini, civ.2.



A Sx vista delle luci sul Corso Indipendenza ed a Dx quella sul viale Quenni

Il cespite si presenta internamente in buon stato di manutenzione e conservazione e risulta costituito da unico ambiente, catastalmente bottega con retrobottega separati da un tramezzo, che a seguito della eliminazione del tramezzo di confine nord risulta oggi tutt'uno con l'adiacente bottega sub.70 di altra ditta. Il cespite risulta inoltre collegato sul lato est, mediante un varco interno, con l'adiacente bottega sub.4 sempre di altra ditta. Al suo interno in conseguenza della unificazione con il sub.70 sono stati inoltre eliminati i servizi igienici che da planimetria catastale risultavano ubicati a est ed ovest. In altre parole il cespite si presenta come un open-space.



Vista della porzione fronte strada (catastalmente bottega)



Vista della porzione fronte strada (catastalmente bottega)





Vista della porzione catastalmente retro-bottega

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Vista della porzione catastalmente retro-bottega

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Stato attuale dell'unità immobiliare unificata con il sub 70

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Infissi interni ed esterni:

A seguito della eliminazione dei servizi e del tramezzo di divisione tra la bottega ed il retro bottega non sono presenti infissi interni mentre quelli esterni sono in acciaio con vetro blindato con accesso in corrispondenza del civ.46 del Corso Indipendenza e civ.2 del viale

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Querini. Si riscontrano inoltre due finestrelle, una in legno ed una in alluminio, sul paramento ovest dove in origine risultava presente uno dei due wc.



Tipologia infissi esterni



Tipologia infissi esterni in corrispondenza dell'originario wc che insisteva ad ovest

Pavimenti e rivestimenti:

I pavimenti sono in gress porcellanato 60x60 cm con pareti intonacate e dipinte oltre ad un rivestimento in legno in corrispondenza dei pilastri presenti sul paramento sud ed in corrispondenza della parete a est. I soffitti della porzione più a sud risultano rifiniti con controsoffitti in gesso con motivi architettonici mentre la porzione più a nord presenta un controsoffitto in gesso di tipo piano. Nei controsoffitti sono incassati i corpi illuminanti di diversa tipologia e dimensione, l'impianto audio, etc.





ASTE
GIUDIZIARIE.it

Dettaglio finiture a soffitto e pareti



Dettaglio finiture a soffitto e pareti

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Dotazione degli impianti:

L'immobile è provvisto dei seguenti impianti:

- impianto elettrico.
- impianto di climatizzazione mediante split ubicati nella parte alta del controsoffitto.

Il cespite presentava in origine due servizi igienici con relativi impianti dei quali non è stata tuttavia riscontrata la presenza.

Stato di conservazione e manutenzione:

Lo stato di manutenzione e conservazione generale dell'unità immobiliare è da considerarsi buono.

3.18.2 LABORATORIO IN VIA DIVISIONE JULIA CIV.14

Unità immobiliare al piano terra con accesso dal civ.14 della via Divisione Julia. Il cespite fa parte di un fabbricato in edilizia popolare realizzato dalla Regione Siciliana.

Classificazione catastale: categoria C/3: laboratori per arti e mestieri.



Altezza interna utile: 3,00 metri.

Ultimazione dei lavori di costruzione: Immobile catastato nel 1962.

Esposizione: a nord ed ovest con corte sulla via Divisione Julia.

Confini: La bottega confina a nord con corte su via Divisione Julia, oggi delimitata da muro con cancello, e corpo scala condominiale, a est con corpo scala condominiale ed adiacente unità immobiliare di altra ditta, a sud con ulteriore unità immobiliare di altra ditta ed a ovest con slargo sulla via Divisione Julia.

Descrizione

Trattasi di una unità immobiliare terrana, catastalmente laboratorio per arti e mestieri, costituita da unico ambiente di forma rettangolare con sviluppo ovest-est con piccola porzione retrostante ad est.

Il cespite presenta accesso mediante una saracinesca con larghezza di circa 3,20 metri ed altezza di circa 2,26 metri. Internamente l'immobile risulta rifinito ad intonacato con pavimento in marmette. L'immobile dotato di finestre a nord ed ovest risulta privo di servizio igienico con impianto elettrico a vista.

Lo stato di manutenzione generale può considerarsi nel complesso buono.



Vista interna del laboratorio



Vista interna del laboratorio





Vista delle aperture



Vista esterno



Vista esterno

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



3.18.3 APPARTAMENTO IN VIA DIVISIONE JULIA CIV.37

Appartamento al piano primo con accesso dal civ.37 della via Divisione Julia raggiungibile mediante una scala esterna. Il cespite fa parte di un fabbricato in edilizia popolare realizzato dalla Regione Siciliana.

Classificazione catastale: categoria A/3: abitazione di tipo economico.

Altezza interna utile: massimo circa 2,95 metri (presenza di controsoffitti).

Ultimazione dei lavori di costruzione: Immobile catastato nel 1962.

Esposizione: a nord con stacco sulla via Divisione Julia ed a sud con la via Curtatone e Montanaro.

Confini: L'appartamento confina a nord con stacco sulla via Divisione Julia, a ovest con scalinata esterna di collegamento tra la via Divisione Julia e la via Curtatone e Montanaro, a sud con la via Curtatone e Montanaro ed a est con altra unità abitativa avente accesso dal civ.39 della via Divisione Julia.

Descrizione

Appartamento al piano primo, catastalmente piano secondo, avente accesso da una scala esterna che si diparte da area comune con l'unità abitativa al piano terra.

Il cespite avente forma pressappoco rettangolare con sviluppo ovest-est, risulta costituito da ingresso che immette ad un corridoio e ad un soggiorno-pranzo dotato di balconcino a sud. Dal soggiorno si raggiunge la cucina dotata di finestra a nord. Dal corridoio procedendo verso est si raggiungono tre camere tutte con esposizione a sud ed a terminazione un wc. A nord del corridoio è una lavanderia dotata di finestre a nord così pure il wc.



Da Sx ingresso e corridoio





Vista soggiorno pranzo

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Vista della cucina

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Vista delle camere

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



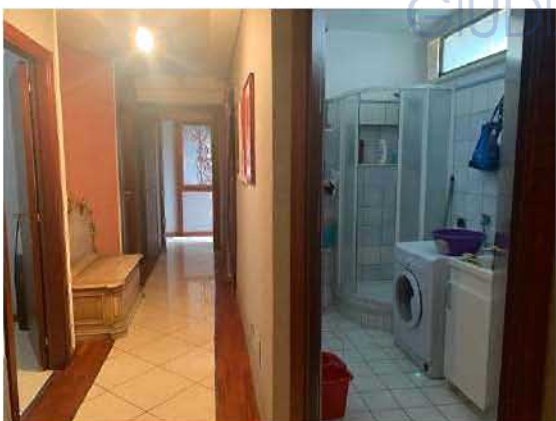


ASTE
GIUDIZIARIE.it

Vista della camera padronale a sud-est



Vista del wc



Vista della lavanderia

Pavimenti e rivestimenti:

Buono il livello delle finiture riscontrate. I pavimenti sono in gress porcellanato, con unica tipologia e formato, con il corridoio dotato di fasce perimetrali in parquet con interposta bacchetta in acciaio tra pavimento e finitura lignea. Il parquet si estende anche nella camera padronale a sud-est.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it





A Sx dettaglio pavimentazione corridoio ed a Dx quella della camera a sud-ovest

I servizi presentano rivestimento a pavimento, e parzialmente nelle pareti, in maiolica. In particolare il wc presenta un rivestimento a parete con ceramica che determina un lambries con altezza di circa 1,10 metri con decoro a terminazione e sovrastanti specchiature, sempre in maiolica, contornate anch'esse da decori, per un'altezza di circa 2,10 metri. In corrispondenza del wc si riscontra inoltre la presenza di un gradino a ridosso della porta di accesso a tale vano.



Alcuni dettagli del rivestimento del wc

La lavanderia presenta maiolica alle pareti per un'altezza di circa 2,05 metri.

La cucina, avente medesima pavimentazione dell'appartamento, è dotata di piani di lavoro in muratura con rivestimento in maiolica che si estende sino alle pareti per un'altezza di circa metri 2,00.

Le restanti superfici sono intonacate e dipinte anche con rivestimento in carta da parati.

In corrispondenza dell'ingresso si riscontra la presenza di un rivestimento alle pareti in legno/vetro. In corrispondenza del corridoio è stata inoltre realizzata una nicchia concava con rivestimento in carta da parti e illuminazione localizzata a soffitto mediante faretto.





A Sx finitura ingresso ed a destra vista della nicchia nel corridoio

Si riscontrano ancora cartongessi a soffitto anche con motivi architettonici con particolare riferimento al corridoio, wc, cucina e zona pranzo-soggiorno, aspetto questo determinato anche dalla presenza dei canali della climatizzazione. La finitura in legno a pavimento viene ripresa in alcuni dettagli architettonici in corrispondenza dell'ingresso e della cucina.



A Sx dettaglio soffitto corridoio ed a Dx quella del wc



A Sx dettaglio soffitto cucina ed a Dx quello della zona pranzo-soggiorno



Dotazione degli impianti:

L'immobile è provvisto dei seguenti impianti:

- impianto elettrico.
- impianto idrico.

Il wc è dotato di lavabo, vaso, bidet e vasca idromassaggio.

La lavanderia è dotata di pila, attacco elettrodomestici e doccia.



Dettaglio vasca idromassaggio

- L'appartamento è dotato di impianto di climatizzazione con canalizzazioni in corrispondenza del controsoffitto e bocchette in tutti i vani. Si sottolinea tuttavia come in fase di sopralluogo veniva comunicato come tale impianto, se pur completo, risultava non operativo (non è stato possibile verificarne il funzionamento). A tal proposito in corrispondenza del prospetto sud si rileva la presenza di una unità di climatizzazione esterna ed un varco di ispezione chiuso con due ante in alluminio.



Vista dell'unità di climatizzazione esterna e del varco di ispezione

- L'impianto elettrico è sottotraccia con quadro di distribuzione in prossimità dell'ingresso.



Dettaglio quadro elettrico

ASTE
GIUDIZIARIE.it

- Si riscontra inoltre la presenza di uno scaldabagno elettrico per la fornitura dell'acqua calda sanitaria in corrispondenza della lavanderia.



Dettaglio scaldabagno elettrico nella lavanderia

Stato di conservazione e manutenzione:

Lo stato di manutenzione e conservazione generale dell'unità abitativa è da considerarsi buono.

DETERMINAZIONE DELLE SUPERFICI NETTE DELLE SINGOLE UNITA' IMMOBILIARI

Superficie netta dei singoli ambienti relativamente ad appartamento e bottega:

Per superficie interna netta (SIN) si intende l'area di un'immobile, determinata dalla sommatoria dei singoli vani che costituiscono l'unità medesima, misurata lungo il perimetro interno dei muri e dei tramezzi ad un'altezza convenzionale di 0,50 m dal pavimento. La SIN include:

- Le superfici occupate in pianta dalle pareti mobili.

ASTE
GIUDIZIARIE.it



- Le superfici di passaggio ottenute nei muri interni per porte o varchi.
- Le superfici occupate da armadi a muro o elementi incassati.

Bottega in Corso Indipendenza civv.44/46/48 e viale Querini civ.2

Essendo ad oggi la bottega unificata con l'adiacente a nord identificata con il sub.70 ai fini della definizione della consistenza, in mancanza del tramezzo di divisione tra il cespite in oggetto ed il sub.70, si farà riferimento alla superficie desumibile sui luoghi sulla scorta dell'elaborato grafico allegato alla C.E. in sanatoria n.22/0303 del 23/03/1999 (ipotizzando il tramezzo di divisione con il sub.70 in linea con la superficie nord del pilastro centrale).

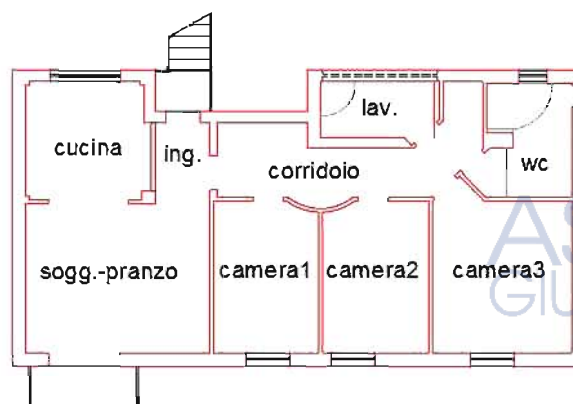
vano	Superficie (mq)
Bottega	99,00
Superficie netta della bottega	99,00

Laboratorio in via Divisione Julia civ.14

vano	Superficie (mq)
Laboratorio	46,00
Superficie netta laboratorio	46,00

Dal confronto tra stato dei luoghi e dati catastali si evince come la consistenza misurata pari a 46,00 mq risulta superiore alla consistenza riportata nella visura catastale, pari a 36,00 mq, se pur la stessa visura riporti una superficie catastale di 48 mq.

Appartamento in via Divisione Julia civ.37



Planimetria con descrizione della destinazione d'uso dei vani

vano	Superficie (mq)
Ingresso	2,95
Soggiorno-Pranzo	19,20
Cucina	9,70
Corridoio	12,50
Camera 1	10,90
Camera 2	11,00
Camera 3	15,20
WC	6,80
Lavanderia	4,40
Superficie netta appartamento	92,65

Balconcino a sud	Superficie (mq)
Superficie terrazzino a sud	3,10

Determinazione della superficie commerciale delle singole unità immobiliari

Per il calcolo della superficie commerciale ci si è riferiti al DPR 138/98 Allegato C.

In merito all'unità abitativa la superficie è stata definita considerando quanto segue:

- *La superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali (superficie esterna lorda) **S.E.L.**;*
- *La superficie dei balconi di pertinenza esclusiva alla unità immobiliare, computata nella misura: del 30 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 10 per cento per la quota eccedente;*

I muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50 per cento fino ad uno spessore massimo di 25 cm.

In merito alla bottega ed al laboratorio:

La superficie commerciale è stata definita misurando la superficie coperta delle unità immobiliari, computata al lordo delle murature esterne e fino alla mezzzeria delle murature di divisione con le parti di uso comune. I muri interni, eventuali, quelli perimetrali esterni e i pilastri vengono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura massima del 50% e quindi fino ad uno spessore massimo di cm. 25.

La superficie è stata quindi arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso (D.P.R. 138/98).

La superficie commerciale risulta quindi definita dalla somma della superficie principale e di quelle secondarie, queste ultime moltiplicate per i rispettivi indici mercantili.

$$S_{comm} = S_1 + \sum \pi_i \cdot S_i$$

Sulla base delle superiori premesse la superficie commerciale dei cespiti in oggetto risulta di seguito definita.



Bottega in Corso Indipendenza civv.44/46/48 e viale Querini civ.2

Essendo ad oggi la bottega unificata con l'adiacente unità immobiliare sub.70 e trovandosi inoltre costituita da un unico ambiente, privo di partizioni interne, ai fini della definizione del **perimetro di stima** e quindi della superficie commerciale si farà riferimento a quanto desumibile sui luoghi sulla scorta dell'elaborato grafico allegato alla C.E. in sanatoria ed alla planimetria catastale.

Consistenza	Sup. (mq)	Indici mercantili	Superficie Commerciale (mq)
Superficie principale bottega (S.E.L.) (in open-space)	112,00	1,00	112,00
Totale			112,00
Per arrotondamento			112,00

Laboratorio in via Divisione Julia civ.14

Consistenza	Sup. (mq)	Indici mercantili	Superficie Commerciale (mq)
Superficie principale laboratorio (S.E.L.)	57,40	1,00	57,40
Totale			57,40
Per arrotondamento			57,00

Appartamento in via Divisione Julia civ.37

Consistenza	Sup. (mq)	Indici mercantili	Superficie Commerciale (mq)
Superficie principale appartamento (S.E.L.)	110,00	1,00	110,00
<i>Superfici secondarie (S_i)</i>			
Balconcino a sud	3,10	0,3	0,93
Totale			110,93
Per arrotondamento			111,00

3.19 Quesito s

determini il valore di mercato di ciascun immobile procedendo, a tal fine, al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadrato e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo nonché per le eventuali spese condominiali insolute (ex art. 568 c.p.c. nuova formulazione);

La valutazione riportata nel presente elaborato peritale è un rapporto estimativo oggettivo finalizzato ad ottenere un valore di mercato attendibile dell'oggetto di stima, ed a



consentire un riesame della valutazione stessa sulla base di procedimenti scientifici dettati dagli standard internazionali e nazionali ed in particolare:

- *International Valuation Standard (IVS) versione 2011;*
- *RICS Valuation Standards by Royal Institution Of Chartered Surveyors 2007;*
- *European Valuation Standard 2016;*
- *Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa IV edizione 2011;*
- *Linee Guida ABI 2015*
- *Norma UN 11612:2015.*

Scopo della stima è quindi determinare il più probabile valore di mercato all'attualità degli immobili in oggetto: la piena proprietà di un negozio ubicato in Corso Indipendenza , un laboratorio artigianale ed un appartamento in via Divisione Julia tutti in Catania.

La stima è stata condotta applicando metodi e procedure di valutazione che rispecchiano la natura dell'immobile e le circostanze più probabili in cui tale immobile sarebbe compravenduto sul mercato.

Secondo l'International Valuation Standards (IVS 1- 3) il valore di mercato è definito come segue:

Valore di mercato

Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, entrambi non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

Per la determinazione del valore di mercato si adotterà il **metodo del confronto di mercato MCA (Market Comparison Approach)**, conforme alle indicazioni dell'International Valuation Standards (IVS) ed agli Standard di Valutazione Europee (EVS). Questo è un procedimento di stima del valore di mercato, basato sul confronto tra l'immobile oggetto di stima (**subject**) ed un insieme di immobili di confronto simili, scambiati di recente e di prezzo noti (**comparabili**). Il metodo consiste in una procedura di comparazione sistematica che prende come termine di paragone le caratteristiche tecnico-economiche degli immobili. Il metodo si basa dunque sulla rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili.

Questa operazione mira a trasformare idealmente i comparabili nel subject per ottenere i cosiddetti prezzi corretti che sono quelli degli immobili comparati con le caratteristiche del subject. Gli aggiustamenti sono costituiti dai prezzi marginali delle caratteristiche quantitative immobiliari.

Il metodo si può applicare a tutti i tipi di immobili, quando si dispone di almeno una transazione di confronto rilevata nello stesso segmento di mercato dell'immobile da stimare. Naturalmente, maggiore è il numero delle transazioni rilevate e migliori sono le condizioni di svolgimento della stima.

I comparabili presi a riferimento sono stati individuati tra quelli aventi medesima categoria ed ubicati in un intorno territoriale ragionevolmente contenuto rispetto al cespite oggetto di pignoramento. Tali comparabili sono stati dedotti da atti ufficiali reperiti utilizzando la piattaforma STIMATRIX, la quale fornisce la copia degli atti riferiti agli immobili che si ritiene compatibili con quanto oggetto di stima, o reperiti presso studi notarili.

Prioritaria è quindi la ricerca dello "stock immobiliare" che, dopo analisi dei risultati ottenuti, permette di definire gli immobili idonei per la comparazione con l'oggetto di stima.

VALORE DI MERCATO DELLA BOTTEGA IN CORSO INDIPENDENZA CIVV.44/46/49 E VIALE QUERINI CIV.2

Nel caso specifico da ricerca condotta in uno spazio temporale di 24 mesi sono stati individuati solo due comprabili idonei come riportato nelle tabelle seguenti. Si evidenzia come ai fini della valutazione il cespite verrà considerato per come oggi questi si presenta, applicando al valore ottenuto tutti i deprezzamenti definiti ai capitoli precedenti.

COMPARABILE						1
Localizzazione e tipologia			Breve descrizione del cespite			
Comune	Catania		Trattasi di due unità immobiliari adiacenti con categoria catastale C1 costituite da due luci sulla via Maroncelli ritirate rispetto al filo stradale.			
Indirizzo	Via Maroncelli					
Piano	0		Data di costruzione			
Tipologia	Negozio/bottega		1970			
Caratteristiche quantitative			Caratteristiche qualitative			
Data (momento della stima)	DAT	10/2020	Climatizzazione (0-1)	CON	0	
Superficie principale	SEL	49,00 m²	Numero servizi	SER	1	
Superficie sterna	SUE	0,00 m²	ASTE GIUDIZIARIE.it Tipologia di superficie S.E.L. = Superficie Esterna Lorda			
Data di acquisto			Importo di acquisto alla data del 26/06/2020			
26/06/2020			€35.000,00			

COMPARABILE					2
Localizzazione e tipologia		Breve descrizione del cespite			
Comune	Catania	Trattasi di unità immobiliare con categoria catastale C1 dotata di due luci sul Corso Indipendenza ritirate rispetto al filo stradale.			
Indirizzo	Corso Indipendenza				
Piano	0	Data di costruzione			
Tipologia	Negozio/bottega	1971			
Caratteristiche quantitative			Caratteristiche qualitative		
Data (momento della stima)	DAT	10/2020	Climatizzazione (0-1)	CON	0
Superficie principale	SEL	92,00 m ²	Numero servizi	SER	1
Superficie sterna	SUE	0,00 m ²			
			Tipologia di superficie		
			S.E.L. = Superficie Esterna Lorda		
Data di acquisto			Importo di acquisto alla data del 29/01/2019		
29/01/2019			€60.000,00		

DETERMINAZIONE DEL SAGGIO ANNUALE DI VARIAZIONE DEI PREZZI

Per il calcolo del saggio annuale di variazione dei prezzi si considera come tipologia quella riferita a negozi e botteghe (C/1). Da ricerche condotte su siti specializzati e dai dati OMI per tale segmento di mercato non si riscontrano variazioni.

TABELLA DATI

Prezzo caratteristiche	Comparabile A	Comparabile B	Subject
Prezzo totale PRZ (euro)	35.000,00	60.000,00	
dati DAT (mesi)	3	20	0
superficie SUP (mq)	50,00	92,00	112,00
Servizi SER (n)	1	1	0
Impianto elettrico ELE (0-1)	1	2	3
Condiz. CON (0-1)	0	0	1
Altri impianti ANT (0-1)	0	0	1
Ubicazione/Visibilità VIS (n)	1	1	3
Stato manut. est. e qualità fabbricato STMe (n)	1	1	2
Stato manut. int. e livello finiture STMi (n)	1	2	4
	Comparabile A	Comparabile B	P. Marg.
Superficie commerciale	mq 50,00	mq 92,00	
Valore unitario arrotondato €/mq	€/mq 700,00	€/mq 652,17	€/mq 652,17

INDICI MERCANTILI

indice e informazione	Importo
p(DAT)/PRZ\ (annuale)	0,00
p(VIS)/PRZ	0,40
Costo intervento manut est. (euro)*	€6.000,000
Costo intervento manut int. (euro)*	€12.500,000

(*) COSTO DELLA RISTRUTTURAZIONE PER VARIAZIONE DEL SINGOLO LIVELLO

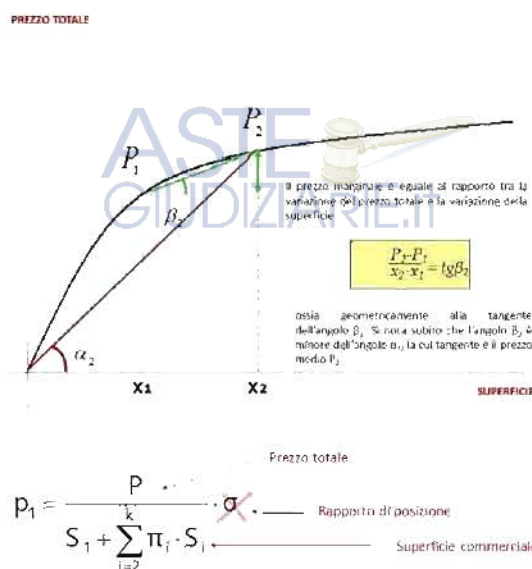
(Valore parametrico dedotto utilizzando la piattaforma: <http://architetti.cresme.it> ed il prezzario della Regione Sicilia)

SUPERFICI COMMERCIALI

SUP commerciale comparabile A	mq 50,00
SUP commerciale comparabile B	mq 92,00
SUP commerciale subject	mq 112,00

CALCOLO DEL PREZZO MARGINALE DI SUPERFICIE

Il prezzo degli immobili è strettamente legato alla sua superficie, all'aumentare delle dimensioni si determina un aumento del prezzo totale che tuttavia avviene non in modo proporzionale ma secondo quanto riportato nel grafico seguente.



Ponendo il rapporto di posizione (σ) pari a 1, si assume come prezzo marginale delle caratteristiche superficiali il minore dei prezzi medi calcolati.

PREZZO MARGINALE DI VISIBILITA'/UBICAZIONE

In merito al prezzo marginale per visibilità/ubicazione si sottolinea come la visibilità/ubicazione è il fattore maggiormente determinante del valore commerciale di un cespite ad attività commerciale. Questi costituisce il grado di attrattività del negozio,

determinato dalla posizione strategica e dal passaggio, pedonale e veicolare, di fronte al locale rispetto alla media dei negozi in zona, oltre che per la presenza di attività trainanti che ne contribuiscono a determinarne appetibilità. Nel caso specifico, in considerazione della particolare posizione che rende l'immobile visibile sia per chi transita sul Corso Indipendenza, sia per chi raggiunge Catania dall'Asse Attrezzato, tale parametro è stato posto pari a 0,40.

ANALISI DEI PREZZI MARGINALI

Prezzo marginale	p Comp. A	p Comp. B	
p(DAT) (euro/mese)	0,00	0,00	$p_{(DAT)} = \frac{PRZ}{t_{(mes)}} \cdot i_{(DAT)}$
p(SUP) (euro/mq)	652,17	652,17	$p_{(SUP)} = \frac{PRZ \cdot C_p}{S_j + \sum \pi_j \cdot S_j} \cdot \sigma$
p(SER) (euro)	5.000,00	5.000,00	
p(ELE) (euro)	4.500,00	4.500,00	
p(CON) (euro)	5.000,00	5.000,00	
p(ANT) (euro)	3.000,00	3.000,00	
P(VIS)	14.000,00	24.000,00	
p(STMe) (euro)	6.000,00	6.000,00	
p(STMi) (euro)	12.500,00	12.500,00	

I prezzi marginali riportati sono pari al minore dei prezzi medi calcolati per singolo comparabile con σ posto pari a 1

TABELLA DI VALUTAZIONE

La tabella di valutazione seguente riporta i prezzi di mercato rilevati e le caratteristiche degli immobili di confronto in considerazione degli aggiustamenti alle specifiche caratteristiche immobiliari.

La tabella riporta quindi i prezzi dei singoli comparabili corretti sulla base delle caratteristiche del cespite di confronto (Subject).

Prezzo e caratteristica	Comparabile A	Comparabile B
PRZ (euro)	35.000,00	60.000,00
DAT (euro)	0,00	0,00
SUP (euro)	40.434,78	13.043,48
SER (euro)	-5.000,00	-5.000,00
ELE (euro)	9.000,00	4.500,00
CON (euro)	5.000,00	5.000,00
ANT (euro)	3.000,00	3.000,00
VIS (euro)	28.000,00	48.000,00
STMe (euro)	6.000,00	6.000,00
STMi (euro)	37.500,00	25.000,00
PREZZI CORRETTI	158.934,78	159.543,48

	Comparabile A	Comparabile B
PREZZI CORRETTI	158.934,78	159.543,48
MEDIA PESATA	50,00%	50,00%
VALORE SUBJECT	€160.000,00	

Calcolo della divergenza (d%)

$$d\% = \frac{V_{max} - V_{min}}{V_{min}} \cdot 100\% \leq 5\%$$

$$d\% = 0,38\%$$

Si ritiene verificata l'attendibilità del valore stimato essendo $d < 5\%$

In considerazione della superficie commerciale del cespite si ottiene un valore unitario pari a €/mq 1.428,57. Tale valore rientra nel range OMI dell'Agenzia delle Entrate, riferito a negozi in stato di conservazione ottimo, compreso tra €/mq 1300 ed €/mq 2000 ed anche congruente con i dati Nomisma compresi tra €/mq 1422 ed €/mq 2000.

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2019 - Semestre 2

Provincia: CATANIA

Comune: CATANIA

Fascia/zona: Periferica/S.LEONE RAPISARDI, P.ZZA RISORGIMENTO, P.ZZA E. D'AMONGHERIA, CARACCIOLLO, INDIPENDENZA, XXXI MAGGIO, CIMITERO

Codice di zona: D3

Microzona catastale n.: 16

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	NORMALE	600	1000	L	2,9	4,8	L
→ Negozi	OTTIMO	1300	2000	L	8,3	13	L

Dati OMI

Tipologia Fonte	Tipo Valore	Valore MQ	Data Ricerca	Codice Micro Zona	Indirizzo	Ubicazione	Destinazione d'Uso
PARERE	VALORE MINIMO	1422,63	10/10/2020	CT17	Caracciolo - Negrelli - Indipendenza - Medaglie d'	ZONA PERIFERICA	COMMERCIALE
PARERE	VALORE MASSIMO	2092,75	10/10/2020	CT17	Caracciolo - Negrelli - Indipendenza - Medaglie d'	ZONA PERIFERICA	COMMERCIALE
PARERE	VALORE MEDIO	1757,69	10/10/2020	CT17	Caracciolo - Negrelli - Indipendenza - Medaglie d'	ZONA PERIFERICA	COMMERCIALE

Dati Nomisma

Il valore unitario di mercato in precedenza risulta inoltre congruente con i dati desunti dalla piattaforma BorsinoPRO (BorsinoImmobiliare) che propone un range di valori unitari, con riferimento alle caratteristiche del Subject compreso tra €/mq 1.399,93 ed €/mq 1.582,44 (valutazione tuttavia effettuata considerando il cespite con tutti i requisiti della categoria C/1).

Per ulteriore verifica circa l'attendibilità del valore di mercato in precedenza definito si procederà ad ulteriore stima con il **Metodo Sintetico Comparativo** mediante utilizzo dei dati desunti dai siti specializzati nel settore

immobiliare in un intorno territoriale ragionevolmente contenuto rispetto al cespite oggetto di pignoramento (Subject) ed un range temporale prossimo alla data di valutazione.

Le informazioni assunte dai siti specializzati si ritengono oggi un mezzo di riferimento attendibile, potendosi riferire ad un ampio bacino di informazioni, fornendo inoltre con l'ausilio di immagini e di planimetrie catastali, tutto quanto necessario per definire la superficie commerciale, stato di conservazione interno ed esterno e dotazione del cespite. Si sottolinea come in merito all'attendibilità del prezzo di transazione dei cespiti oggetto di comparazione, dedotti da tali siti, si è adottata, sulla scorta delle informazioni desunte dagli agenti immobiliari di zona che conoscono il prezzo di effettiva vendita rispetto a quanto proposto nei siti in oggetto, una riduzione del 10% sul prezzo offerto, riduzione questa ormai consolidata ed utilizzata anche per la definizione del valore commerciale per gli istituti di credito per le garanzie creditizie.

Per la definizione del prezzo comparato si farà riferimento ad una specifica tabella il cui valore unitario viene definito mediante l'utilizzo di appositi coefficienti, multipli di 5 in positivo o in negativo e non superiori al +/- 20% ciascuno (con totale dei coefficienti di ponderazione ≤30% per comparabile). Tali coefficienti tengono conto delle finiture, qualità interna ed esterna del cespite di riferimento, delle dimensioni, del livello impiantistico, della presenza di servizi igienici, dell'ubicazione, della possibilità di parcheggio, della visibilità e della posizione delle vetrine rispetto l'asse viario. Sull'utilizzo dei coefficienti di ponderazione sopra citati si premette quanto segue. In merito alle finiture, manutenzione interna, qualità edificio, livello impiantistico, servizi, ubicazione, possibilità parcheggio, visibilità e posizione delle vetrine, se l'immobile oggetto di stima presenta caratteristiche superiore al comparativo di confronto il valore sarà positivo, altrimenti risulterà negativo; in merito alle dimensioni se l'immobile oggetto di stima ha una consistenza superiore rispetto al comparativo il coefficiente sarà negativo, altrimenti positivo; In merito al margine di trattativa si applica il coefficiente pari al -10%.

COMPARABILI					COEFFICIENTI DI PONDERAZIONE												€100 PONDERATO	
N.	INDIRIZZO	DESCRIZIONE	mq	Importo €	€/mq	FINITURE INTERNE	MANUTENZIONE INTERNA	QUALITÀ EDIFICIO	DIMENSIONE	LIVELLO IMPIANTISTICO	SERVIZI	UBICAZIONE	PARCHEGGIO	VISIBILITÀ	POSIZIONE VETRINE	TRATTATIVA	COEFF. DI POMO. TOTALE	
1	Corso Indipendenza	Commercio	36	€ 65.000	1.806	5%	0%	-5%	-15%	0%	-5%	5%	0%	5%	0%	-10%	-10%	1625
2	Corso Indipendenza	Commercio	89	€ 90.000	1.011	5%	10%	5%	-5%	5%	-5%	5%	0%	5%	5%	-10%	20%	1212
3	piazza Vittoria del Dove	Commercio	90	€ 109.000	2.100	5%	-5%	0%	-5%	-5%	-5%	0%	-5%	5%	0%	-10%	-20%	1575
4	piazza Vittoria del Dove	Commercio	145	€ 309.000	2.131	-10%	-5%	0%	5%	-10%	-5%	0%	-5%	0%	0%	-10%	-40%	1279
5	viale Curcio	Commercio	321	€ 480.000	1.495	5%	0%	0%	15%	0%	-5%	0%	-5%	0%	0%	-10%	0%	1495
Coefficiente totale di ponderazione per ciascuno dei comparabili ≤ 30%																	€/mq COMPARATIVI	1637
																	€/mq ARROTONDATO	1635

Con il metodo della comparazione diretta, basato tuttavia esclusivamente sulle proposte di vendita e non sui dati effettivamente desunti da atti di compravendita, si ottiene un valore unitario pari a €/mq 1.435,00 compatibile con quanto desunto con il metodo MCA.

Sulla base di quanto sopra esposto per la definizione del valore commerciale del negozio ubicato al Corso Indipendenza civv.44, 46, 48 e viale Querini civ.2, si farà quindi riferimento al valore unitario pari a €/mq 1.419,64 definito con il metodo MCA.
mq.112,00 x €/mq 1.428,57 = **€160.000,00**.



Valore di mercato	€160.000,00
Deduzioni	
Per ricostruzione tramezzature di divisione tra unità immobiliari /subb.70 e 4) cfr. cap.3.9	- €2.600,00
Deprezzamenti corrispondenti ai costi per la realizzazione dei requisiti minimi del negozio cfr. cap.3.9	- €6.500,00
Per separazione impianto elettrico e smontaggio strutture su marciapiede cfr. cap.3.9	- €1.300,00
Per regolarizzazione urbanistica cfr. cap.3.9	- €4.500,00
Per oneri condominiali cfr. cap.3.16	- €592,84
Valore di Mercato	
€ 144.507,16	
Per arrotondamenti	
€ 145.000,00	
Valore Catastale	
€77.782,87	

Importo esente dal pagamento I.V.A. in quanto non si tratta di cessione di bene nell'esercizio di impresa.

VALORE DI MERCATO DEL LABORATORIO ARTIGIANALE IN VIA DIVISIONE JULIA CIV.14

Per il cespite in oggetto non sono stati rinvenuti atti di compravendita idonei alla definizione del valore di mercato con il **metodo del confronto di mercato MCA** (Market Comparison Approach). E' stato rinvenuto, per un periodo di ispezione di 24 mesi, solo un cespite avente medesima destinazione catastale di quanto oggetto di pignoramento, C/3, ubicato in via Curtanone e Montanara e definito in atto "...in cattivo stato di manutenzione ed abbisognevole di importanti lavori di ripristino e restauro..."

In mancanza di comparabili per poter utilizzare il metodo MCA si farà riferimento al metodo Metodo Sintetico Comparativo la cui tabella è stata definita con le medesime considerazioni descritte per l'immobile precedente.

COMPARABILI						COEFFICIENTI DI PONDERAZIONE										€/MQ. PONDERATO
N.	INDIRIZZO	DESCRIZIONE	MQ	Importo €	€/MQ	FINITURE INTERNE	MANUTENZIONE INTERNA	QUALITA' EDIFICIO	DIMENSIONE	LIVELLO IMPIANTISTICO	SERVIZI	UBICAZIONE	VISIBILITA'	TRATTATIVA	COEFF. DI POND. TOTALE	
1	Via Divisione Julia	Laboratorio	88	€ 24.000	273	0%	5%	0%	10%	0%	-5%	0%	0%	-10%	0%	273
2	via IV Fanfani	Laboratorio	38	€ 15.000	395	0%	5%	0%	-5%	0%	-5%	0%	0%	-10%	-15%	336
3	via Curtanone e Montanara	Laboratorio	35	€ 26.000	743	-10%	-5%	0%	-5%	-5%	-5%	-5%	-5%	-10%	-50%	371
Coefficiente totale di ponderazione per ciascuno dei comparabili ≤ 30															€/mq COMPARATIVI	327
															€/mq ARROTONDATO	330

Valore unitario €/mq 330.

Il valore unitario sopra definito (€/mq 330,00) se pur si discosta dal range OMI dell'Agenzia delle Entrate, compreso tra €/mq 800 ed €/mq 1200 e dal range Nomisma compreso tra

€/mq 535,68 ed €/mq 764,96, è congruente con i valori di mercato riscontrati in zona. Si sottolinea come i dati OMI e Nomisma sono riferiti ad un'area molto vasta che comprende zone di maggior pregio rispetto alla zona in cui ricade il cespite in oggetto (zona a carattere popolare).



Individuazione della Zona OMI D3

Se ne deduce come il valore commerciale del locale laboratorio artigianale ubicato in via Divisione Julia civ.14 risulta pari a:

mq.57,00 x €/mq 330,00 = **€18.810,00.**

Valore di mercato	€18.810,00
Deduzioni	- €0,00
Valore di Mercato	€ 18.810,00
Per arrotondamenti	€ 19.000,00
Valore Catastale	€31.626,00

Importo esente dal pagamento I.V.A. in quanto non si tratta di cessione di bene nell'esercizio di impresa.

VALORE DI MERCATO DELL'ABITAZIONE IN VIA DIVISIONE JULIA CIV.37

Nel caso specifico da ricerca condotta in uno spazio temporale di 24 mesi sono stati individuati due comprabili compatibili con l'immobile oggetto di stima per come riportato nelle tabelle seguenti.

COMPARABILE					1
Localizzazione e tipologia		Breve descrizione del cespite			
Comune	Catania	Appartamento in edificio condominiale multi piano di 5,0 vani catastali.			
Indirizzo	Corso Indipendenza				
Piano	5	Data di costruzione			
Tipologia	Appartamento	Ante 67			
Caratteristiche quantitative			Caratteristiche qualitative		
Data (momento della stima)	DAT	10/2020	Stato di manut. Est. (1-2-3-4-5)	STMe	3
Superficie principale	SEL	87,00 m²	Impianto climatizzazione (0-1)	CON	0
Balconi	SUE	10,00 m²	Numero servizi	SER	2
Riscaldamento autonomo (0-1)	RIA	1	Tipologia di superficie		
Box auto	BOX	0,00 m²	S.E.L. = Superficie Esterna Lorda		
Stato di manut. Int. (1-2-3-4-5)	STMi	2			
Data di acquisto			Importo di acquisto alla data del 30/09/2020		
30/09/2020			€70.000,00		

COMPARABILE					2
Localizzazione e tipologia		Breve descrizione del cespite			
Comune	Catania	Appartamento in edificio condominiale multi piano di 4,5 vani catastali.			
Indirizzo	Via Lazio				
Piano	1	Data di costruzione			
Tipologia	Appartamento	Ante 67			
Caratteristiche quantitative			Caratteristiche qualitative		
Data (momento della stima)	DAT	10/2020	Stato di manut. Est. (1-2-3-4-5)	STMe	2
Superficie principale	SEL	106,00 m ²	Impianto climatizzazione (0-1)	CON	0
Balconi	SUE	0,00 m ²	Numero servizi	SER	2
Riscaldamento autonomo (0-1)		1	Tipologia di superficie		
Box auto	BOX	0,00 m ²	S.E.L. = Superficie Esterna Lorda		
Stato di manut. Int. (1-2-3-4-5)	STMi	2			
Data di acquisto			Importo di acquisto alla data del 09/07/2020		
09/07/2020			€65.000,00		

DETERMINAZIONE DEL SAGGIO ANNUALE DI VARIAZIONE DEI PREZZI

Per il calcolo del saggio annuale di variazione dei prezzi si considera come tipologia quella riferita ad abitazioni. Essendo i comparabili prossimi alla data di stima non si considerano variazioni nei valori unitari.

TABELLA DATI

Prezzo caratteristiche	Comparabile A	Comparabile B	Subject
Prezzo totale PRZ (euro)	70.000,00	65.000,00	
dati DAT (mesi)	1	4	0
superficie SUP (mq)	87,00	106,00	110,00
Balconi BAL (mq)	10,00	0,00	3,10
Servizi SER (n)	2	2	2
Riscaldamento Aut. RIA (0-1)	1	1	0
Impianto elettrico ELE (0-1)	2	2	3
Impianto Condiz. CON (0-1)	0	0	1
Livello di piano LIV (n)	5	1	1
Abitazione semindipendente SID (0-1)	0	0	1
Stato manut. est. e qualità fabbricato STMe (n)	3	2	2
Stato manut. int. e livello finiture STMI (n)	2	2	3

	Comparabile A	Comparabile B	P. Marg.
Superficie commerciale	mq 90,00	mq 106,00	
Valore unitario arrotondato €/mq	€/mq 777,78	€/mq 613,21	€/mq 613,21

INDICI MERCANTILI

indice e informazione	Importo
p(DAT)/PRZ(annuale)	0,00
p(BAL)/p(SUP)	0,30
p(LIV)/PRZ	0,015
P(SID)/PRZ	0,06
Costo intervento manut. est. (euro)*	€6.000,000
Costo intervento manut. int. (euro)*	€14.000,000

(*) COSTO DELLA RISTRUTTURAZIONE PER VARIAZIONE DEL SINGOLO LIVELLO

(Valore parametrico dedotto utilizzando la piattaforma: <http://architetti.cresme.it> ed il prezzario della Regione Sicilia)

SUPERFICI COMMERCIALI

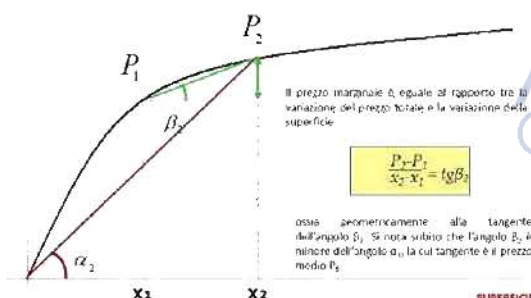
SUP commerciale comparabile A	mq 90,00
SUP commerciale comparabile B	mq 106,00
SUP commerciale subject	mq 111,00

CALCOLO DEL PREZZO MARGINALE DI SUPERFICIE

Il prezzo degli immobili è strettamente legato alla sua superficie, all'aumentare delle dimensioni si determina un aumento del prezzo totale che tuttavia avviene non in modo proporzionale ma secondo quanto riportato nel grafico seguente.



PREZZO TOTALE



ASTE
GIUDIZIARIE.it

$$p_i = \frac{P}{S_1 + \sum_{i=2}^k \pi_i \cdot S_i} \cdot \sigma$$

Prezzo totale

Rapporto di posizione

Superficie commerciale

Ponendo il rapporto di posizione (σ) pari a 1, si assume come prezzo marginale delle caratteristiche superficiali il minore dei prezzi medi calcolati.

PREZZO MARGINALE PER CARATTERISTICHE ABITAZIONE

In merito al prezzo marginale per caratteristiche delle abitazioni, questo tiene conto del fatto che l'oggetto di stima presenta una soluzione semi indipendente rispetto ad un appartamento in edificio multipiano. Questa caratteristica viene valutata con un coefficiente di apprezzamento pari a 0,06.

ANALISI DEI PREZZI MARGINALI

Prezzo marginale	p Comp. A	p Comp. B	
p(DAT) (euro/mese)	0,00	0,00	$p_{(DAT)} = \frac{PRZ}{t_{(mesi)}} \cdot i_{(DAT)}$
p(SUP) (euro/mq)	613,21	613,21	$p_{(SUP)} = \frac{PRZ \cdot C_F}{S_1 + \sum \pi_i \cdot S_i} \cdot \sigma$
P(BAL) (euro/mq)	183,96	183,96	
p(SER) (euro)	6.600,00	6.600,00	
P(RIA) (euro)	7.000,00	7.000,00	
p(ELE) (euro)	4.500,00	4.500,00	
p(CON) (euro)	5.000,00	5.000,00	
P(LIV)	1.034,48	975,00	
P(SID)	4.200,00	3.900,00	
p(STMe) (euro)	6.000,00	6.000,00	
p(STMi) (euro)	14.000,00	14.000,00	

I prezzi marginali riportati sono pari al minore dei prezzi medi calcolati per singolo comparabile con σ posto pari a 1

ASTE
GIUDIZIARIE.it

TABELLA DI VALUTAZIONE

La tabella di valutazione seguente riporta i prezzi di mercato rilevati e le caratteristiche degli immobili di confronto in considerazione degli aggiustamenti alle specifiche caratteristiche immobiliari.

La tabella riporta quindi i prezzi dei singoli comparabili corretti sulla base delle caratteristiche del cespite di confronto (Subject).

Prezzo e caratteristica	Comparabile A	Comparabile B
PRZ (euro)	70.000,00	65.000,00
DAT (euro)	0,00	0,00
SUP (euro)	14.103,77	2.452,83
BAL (euro)	-1.269,34	570,28
SER (euro)	0,00	0,00
RIA (euro)	-7.000,00	-7.000,00
ELE (euro)	4.500,00	4.500,00
CON (euro)	5.000,00	5.000,00
LIV (euro)	-4.137,93	0,00
SID (euro)	4.200,00	3.900,00
STMe (euro)	-6.000,00	0,00
STMi (euro)	14.000,00	14.000,00
PREZZI CORRETTI	93.396,50	88.423,11

	Comparabile A	Comparabile B
PREZZI CORRETTI	93.396,50	88.423,11
MEDIA PESATA	50,00%	50,00%
VALORE SUBJECT	€91.000,00	

Calcolo della divergenza (d%)

$$d\% = \frac{V_{max} - V_{min}}{V_{min}} \cdot 100\% \leq 5\%$$

$$d\% = 5,62\%$$

Essendo tuttavia la divergenza di poco superiore al 5% si considera verificata l'attendibilità del valore stimato

In considerazione della superficie commerciale del cespite si ottiene un valore unitario pari a €/mq 819,82. Tale valore è congruente con il range OMI dell'Agenzia delle Entrate compreso tra €/mq 800 ed €/mq 1200 e con quello Nomisma compreso tra €/mq 675,41 ed €/mq 861,66.

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2020 - Semestre 1

Provincia: CATANIA

Comune: CATANIA

Fascia/zona: Periferica/S. LEONE RAPISARDI, P.ZZA RISORGIMENTO, P.ZZA E. D'UNGHIERA, CARACCIOLLO, INDIPENDENZA, XXXI MAGGIO, CIMITERO

Codice di zona: D3

Microzona catastale n.: 16

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1000	1500	L	3,4	5	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	800	1200	L	2,8	4,1	L
Autorimesse	NORMALE	800	1200	L	3,2	4,8	L
Box	NORMALE	1000	1500	L	4	6	L

Dati OMI

Tipologia Fonte	Tipologia	Valore MQ	Data Ricerca	Codice Micro Zona	Indirizzo	Ubicazione	Destinazione d'uso	mq Lordi	Importo richiesto	Disposizione	Tipologia Comparabile	Stato
PARERE	VALORE MINIMO	675,41	31/10/2020	CT23	Salernone Marino - Di Giovanni - Monte Po - Tanassi	ZONA PERIFERICA	RESIDENZIALE	0	€ 1.130,40	0	Abitazioni Popolari	Usato
PARERE	VALORE MASSIMO	861,89	31/10/2020	CT23	Salernone Marino - Di Giovanni - Monte Po - Tanassi	ZONA PERIFERICA	RESIDENZIALE	0	€ 1.180,00	0	Abitazioni Popolari	Usato
PARERE	VALORE MEDIO	768,64	31/10/2020	CT23	Salernone Marino - Di Giovanni - Monte Po - Tanassi	ZONA PERIFERICA	RESIDENZIALE	0	€ 1.155,00	0	Abitazioni Popolari	Usato

Dati Nomisma

Il valore unitario di mercato in precedenza risulta inoltre congruente con i dati desunti dalla piattaforma BorsinoPRO (BorsinoImmobiliare) che propone un range di valori unitari con riferimento alle caratteristiche del Subject compreso tra €734,58 e €813,71.

Per ulteriore verifica circa l'attendibilità del valore di mercato in precedenza definito si procederà ad ulteriore stima utilizzando il **Metodo Sintetico Comparativo** mediante utilizzo dei dati desunti dai siti specializzati nel settore immobiliare in un intorno territoriale ragionevolmente contenuto rispetto al cespite oggetto di pignoramento (Subject) ed un range temporale prossimo alla data di valutazione.

Le informazioni assunte dai siti specializzati si ritengono oggi un mezzo di riferimento attendibile, potendosi riferire ad un ampio bacino di informazioni, fornendo inoltre con l'ausilio di immagini e di planimetrie catastali, tutto quanto necessario per definire la superficie commerciale, stato di conservazione interno ed esterno e dotazione del cespite. Si sottolinea come in merito all'attendibilità del prezzo di transazione dei cespiti oggetto di comparazione, dedotti da tali siti, si è adottata, sulla scorta delle informazioni desunte dagli agenti immobiliari di zona che conoscono il prezzo di effettiva vendita rispetto a quanto proposto nei siti in oggetto, una riduzione del 10% sul prezzo offerto, riduzione questa ormai consolidata ed utilizzata anche per la definizione del valore commerciale per gli istituti di credito per le garanzie creditizie.

Per la definizione del prezzo comparato si farà riferimento ad una specifica tabella il cui valore unitario viene definito mediante l'utilizzo di appositi coefficienti, multipli di 5 in positivo o in negativo e non superiori al +/- 20% ciascuno (con totale dei coefficienti di ponderazione ≤30% per comparabile). Tali coefficienti tengono conto delle finiture, qualità interna ed esterna del cespite di riferimento, delle dimensioni, della presenza di impianto di riscaldamento, di altre dotazioni impiantistiche (imp. di climatizzazione), dell'ubicazione e del livello di piano. In merito alle finiture, manutenzione interna, qualità edificio, presenza di riscaldamento autonomo, altre dotazioni impiantistiche, ubicazione e livello di piano, se l'immobile oggetto di stima presenta

caratteristiche superiore al comparativo di confronto il valore sarà positivo, altrimenti risulterà negativo; in merito alle dimensioni se l'immobile oggetto di stima ha una consistenza superiore rispetto al comparativo il coefficiente sarà negativo, altrimenti positivo; In merito al margine di trattativa si applica il coefficiente pari al -10%.

COMPARABILI						COEFFICIENTI DI PONDERAZIONE										€/MQ PONDERATO
N.	INDIRIZZO	DESCRIZIONE	MQ	Importo €	€/MQ	FINITURE INTERNE	MANUTENZIONE INTERNA	QUALITA' EDIFICIO	DIMENSIONE	RISCALDAMENTO AUTONOMO	ALTRE DOTAZIONI IMP.	UBICAZIONE	PIANO	TRATTATIVA	COEFF. DI POND. TOTALE	
2	Via Sardegna	abitazione	70	€ 65.000	929	5%	0%	0%	-5%	-5%	5%	0%	0%	-10%	-10%	836
3	Via dell'Adamello	abitazione	80	€ 75.000	938	5%	0%	0%	-5%	-5%	5%	0%	-5%	-10%	-15%	797
4	Via Sardegna	abitazione	90	€ 88.000	978	5%	0%	0%	-5%	-5%	5%	0%	-5%	-10%	-15%	831
Coefficiente totale di ponderazione per ciascuno dei comparabili ≤ 30															€/mq COMPARATIVI	821
															€/mq ARROTONDATO	820

Con il metodo della comparazione diretta, basato tuttavia esclusivamente sulle proposte di vendita e non sui dati effettivamente desunti da atti di compravendita, si ottiene un valore unitario pari a €/mq 820,00.

Sulla base di quanto sopra esposto per la definizione del valore commerciale dell'unità abitativa ubicata in via Divisione Julia civ.37, si farà quindi riferimento al valore unitario pari a €/mq 819,82 definito con il metodo MCA.

$\text{mq.111,00} \times \text{€/mq 819,82} = \text{€91.000,00}$.

Valore di mercato	€91.000,00
Deduzioni	
Per regolarizzazione urbanistico/edilizia cfr. cap.3.9	- €4.000,00
Valore di Mercato	€ 87.000,00
Per arrotondamenti	
	€ 87.000,00
Valore Catastale	
	€48.804,84

Importo esente dal pagamento I.V.A. in quanto non si tratta di cessione di bene nell'esercizio di impresa.

3.20 Quesito t.

Tenga conto altresì della riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, considerando tale riduzione in misura tra il 15 ed il 20% del valore stimato;

In considerazione della riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi dei beni, si considera una riduzione pari al 15% del valore stimato, per cui si ottiene il seguente valore a base d'asta.

	Valore di Mercato	Riduzione	Valore a base d'asta
Bottega	€145.000,00	15%	€123.250,00
Per arrotondamenti			€123.000,00
Laboratorio	€19.000,00	15%	€16.150,00
Per arrotondamenti			€16.000,00
Appartamento	€87.000,00	15%	€73.950,00
Per arrotondamenti			€74.000,00
TOTALE			€213.000,00

3.21 Quesito u.

indichi l'opportunità di procedere alla vendita in unico lotto o in più lotti separati (spiegandone le ragioni), predisponendo in ogni caso un piano di vendita dell'immobile e dei lotti, provvedendo, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, previa autorizzazione del Giudice;

Per quanto concerne le operazioni di vendita ai fini della commerciabilità dei beni e per una più rapida conclusione delle operazioni di vendita, si prevede in considerazione della tipologia e caratteristica dei beni, un appartamento ed una bottega, il trasferimento in lotti separati. Il piano di vendita proposto è quindi il seguente:

LOTTI SEPARATI

piena proprietà di una bottega in Catania, catastalmente negozio/bottega, ubicata al Corso Indipendenza civv.44/46/48 angolo viale Querini civ.2; proprietà superficiaria di una unità immobiliare catastata come laboratorio per arti e mestieri avente accesso dal civ.14 della via Divisione Julia; proprietà di un appartamento al piano primo con accesso dal civ.37 della via Divisione Julia.

	Valore a base d'asta
LOTTO 1	
Bottega foglio 28 part.1219 sub.75	€ 123.000,00
LOTTO 2	
Laboratorio foglio 28 Part.2459 sub.32	€ 16.000,00
LOTTO 3	
Appartamento foglio 28 Part.2453 sub.1	€ 74.000,00

3.22 Quesito v.

alleggi idonea documentazione fotografica esterna ed interna (almeno una foto per vano) degli immobili pignorati direttamente in formato digitale secondo le "indicazioni" di cui al MOD 1 ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati;

L'allegato 1 contiene la documentazione fotografica relativa allo stato di fatto interno ed esterno dell'immobile pignorato.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

3.23 Quesito w.

Accerti, nel caso si tratti di **bene indiviso**, la valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutato, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita di quote indivise; precisi in particolare se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le quote che potrebbero essere separate a favore della procedura;

Non si tratta di beni indivisi.

3.24 Quesito x.

nel caso in cui siano presenti **più beni pignorati in quota** il perito predisporrà un progetto di divisione in natura tenendo conto delle singole quote dei comproprietari. A tal fine dovrà individuare lotti omogenei, senza necessariamente frazionare ciascun bene in tante parti quanti sono i lotti: ogni lotto dovrà cioè essere formato da uno o più beni che consentano di comporre la quota del condividente, in modo che le porzioni dell'altro condividente possano formarsi con i restanti beni e salvo conguaglio in denaro (la cui entità non dovrà comunque essere superiore al 20% del valore della quota); in altri termini se nel patrimonio comune vi sono più beni, ciascuno dovrà essere assegnato alla quota di valore corrispondente o, quanto meno, di valore più prossimo.

Nel formare le porzioni il C.T.U. dovrà tener conto del concetto legale di "incomoda divisibilità", quale limite al frazionamento materiale degli immobili; limite che sussiste quando le parti risultanti all'apporcionamiento verrebbero ad essere scarsamente funzionali rispetto all'intero o quando si dovessero costituire servitù a carico di alcune porzioni e, comunque, tutte le volte che per realizzare la divisione si rendessero necessarie spese eccessive rispetto al risultato perseguito, anche in considerazione del fatto che nella procedura esecutiva dette spese dovrebbero essere anticipate dal creditore procedente.

Non si tratta di beni pignorati in quota ma in piena proprietà al D.E.

4. CONCLUSIONI

Ritenendo di aver risposto correttamente e con diligenza ai quesiti di cui al verbale di conferimento di incarico di stima e di aver fornito tutte le informazioni utili e necessarie per procedere alla vendita degli immobili in oggetto, lo scrivente C.T.U. dott. Ing. Giuseppe Leone, rassegna la presente al giudizio dell'Ill.mo Sig. G.E. Dott.ssa Venera Fazio e resta a disposizione per eventuali chiarimenti e per ulteriori adempimenti in merito.

Tanto dovevo per assolvere all'incarico conferitomi.

Catania, 30/10/2020

Il C.T.U.

Dott. Ing. Giuseppe Leone

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE DI CATANIA

Sesta Sezione Civile - Esecuzioni Immobiliari

Procedura esecutiva immobiliare
n° 1419/2017 R.G.Es.Promossa da [REDACTED]
Nei confronti di
[REDACTED]ASTE
GIUDIZIARIE.it**SCHEDA RIEPILOGATIVA IMMOBILI PIGNORATI****Beni pignorati**

LOTTO 1 – Piena proprietà di un immobile ad uso commerciale di forma regolare, catastalmente categoria C/1, disposto su unico livello e dotato di tre vetrine sul Corso Indipendenza, civv.44, 46 e 48, ed una sul via Querini, civ.2. Le vetrine presentano telai in acciaio e vetri antisfondamento. L'immobile attualmente risulta unificato sul lato nord con unità immobiliare di altra ditta, sub.70, ed a est risulta collegata con unità immobiliare anch'essa non oggetto di pignoramento, sub.4. Internamente il cespite risulta in soluzione open-space quindi mancante di servizi igienici e delle dotazioni minime per l'utilizzo ai fini commerciali. Lo stato di conservazione generale così pure quello delle finiture è buono. La sua superficie interna è di circa 99,00 mq con altezza variabile da 2,75 a 3,40 metri per la presenza di controsoffitti. Quanto oggetto di garanzia è ubicato in fabbricato civile caratterizzato da un buon stato di conservazione generale in zona ad elevato traffico veicolare con buona visibilità sia veicolare che pedonale.

LOTTO 2 – Piena proprietà di unità immobiliare al piano terra di forma regolare con accesso dal civ.14 della via Divisione Julia catastalmente laboratorio per arti e mestieri. Il cespite costituito da unico ambiente, con una sorta di piccolo vano retrostante, risulta privo di servizio igienico e dotato di finestra ed accesso a ovest e due finestrelle a nord. La superficie interna è di circa 46,00 mq con altezza di circa 2,95 mq. Lo stato di conservazione generale è discreto e fa parte di un fabbricato realizzato dal Demanio della Regione Siciliana – Ramo Lavori Pubblici.

LOTTO 3 – Piena proprietà di unità abitativa al piano primo ubicato al primo ed ultimo piano di un fabbricato realizzato dal Demanio della Regione Siciliana – Ramo Lavori Pubblici ubicata al civ.37 della via Divisione Julia. L'accesso avviene mediante una scala esterna che ne conferisce una soluzione semindipendente. L'appartamento dotato di buone finiture, pavimenti in gress e porzioni in parquet, presenta un impianto di climatizzazione, se pur non operativo, che interessa tutti i vani. La superficie interna è di circa 93,00 mq con un balconcino sulla via Curtatone e Montanaro e altezza massima di 2,95 metri con varie quote determinate dalla presenza di controsoffitti. Lo stato di conservazione generale è buono.

Identificativi catastali

Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita
28	1219	75	1	C/1	2	94 mq	Totale: 106 mq	€1.815,66
Indirizzo		Corso Indipendenza n.44, 46, 48 piano T						
		Situazione degli intestati						
		[REDACTED] Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni						
Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita
28	2459	32	1	C/3	4	36 mq	Totale: 48 mq	€251,00
Indirizzo		Via Divisione Julia n.14 piano T						
		Situazione degli intestati						
		[REDACTED] Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni						
Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita
28	2453	1	1	A/3	3	6 vani	Totale: 110 mq	€387,34
Indirizzo		Via Divisione Julia n.37 piano 2						
		Situazione degli intestati						
		[REDACTED] Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni						

Quota pignorata 1/1 in lotti separati

Valore a base d'asta

LOTTO 1 € 123.000,00 – LOTTO 2 € 16.000,00 – LOTTO 3 € 74.000,00

Catania 30/10/2020

CTU dott. Ing. Giuseppe Leone